

Územní plán hl. m. Prahy (Metropolitní plán)

název org.	charakter	PID	ID vyjádření	shrnutí	obsah vyjádření
7) Ostatní podněty					
3600 MHMPXPJ20J7F	Námítka	MHMPXPJ20J7F	3015711	Nesouhlas	<p>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.</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><u>Námítka č. 1</u> <u>I. Obsah námítky</u></p>

Podatel nesouhlasí s navrhovaným funkčním využitím pozemků parc. č. 1922, 1923, 1924, 1927/2, 1929, 1933/1, 1933/2, 3126/1, 3126/12, 3126/26, zapsaných na LV č. 1424, k. ú. Braník, vymezených dle návrhu MPP jako součást zastavitelné transformační plochy s rekreačním využitím, a navrhuje, aby byly tyto pozemky vymezeny jako **součást zastavitelné transformační plochy s obytným využitím v rámci lokality 664/Ledárny Braník**. Podatel navrhuje, aby podmínky využití umožňovaly vybudování obchodních ploch v kombinaci s drobnou nerušící výrobou, bydlením a rekreačními prvky v návaznosti na městský park a řeku.

II. Území dotčené námitkou

Pozemky parc. č. 1922, 1923, 1924, 1927/2, 1929, 1933/1, 1933/2, 3126/1, 3126/12, 3126/26, k. ú. Braník.

III. Údaje z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo podatele

Podatel je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 1922, 1923, 1924, 1927/2, 1929, 1933/1, 1933/2, 3126/1, 3126/12, 3126/26, zapsaných na LV 7872, k. ú. Braník.

IV. Odůvodnění námitky

a. Stávající stav území a územně plánovací dokumentace

V současnosti platný Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy (dále jen „**stávající ÚPSÚ**“) vymezuje část Pozemků Podatele jako součást **návrhové plochy SV – všeobecné smíšené**, u níž je jako hlavní využití stanoveno „umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území“. Přípustně pak lze plochu využít mj. pro „**polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím**, s převládající funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, (...), **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.“

Část pozemků je vymezena jako součást plochy **SP – sportu**, na níž je možné umístit stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu, jako přípustné využití této plochy pak stávající ÚPSÚ stanoví možnost umístit zde mj. „klubová zařízení, **obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m²**, zařízení veřejného stravování, **ubytovací zařízení do 50 lůžek**, administrativní zařízení, kulturní zařízení, školská zařízení, ambulantní zdravotnická zařízení, služby, to vše související s hlavním využitím; zároveň platí, že součet plochy staveb a zařízení nesportovního využití nepřekročí 20% plochy SP.“

Na zbývající části Pozemků jsou vymezeny plochy **ZMK- zeleň městská a krajinná** a plocha **ZP - parky, historické zahrady a hřbitovy**.

V souladu s funkčním využitím dle stávajícího ÚPSÚ podatel zamýšlí využít pozemky pro **polyfunkční objekt, který by kombinoval prvky bydlení, obchodních zařízení a zařízení pro rekreaci** (dále jen „Záměr“). V současné chvíli se připravuje memorandum Městské části Praha 4 o kontribuci investora do území, následně bude vytvořena a doplněna objemová studie.

V rámci návrhu MPP jsou Pozemky zahrnuty jako součást **lokality 664/Ledárny Braník**, která je vymezena jako transformační plocha – **zastavitelná rekreační lokalita**. Touto změnou dochází k zamezení realizace Záměru na pozemcích Podatele s ohledem na to, že návrh MPP určuje jako hlavní využití rekreaci, relaxaci a sport, přípustné jsou pak doplňkové stavby, dopravní a technická infrastruktura a zahrádkové osady. Návrh MPP dále stanoví, že v této ploše je nepřípustné „umísťovat budovy a jiné stavby pro bydlení, obchod, administrativu, průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, těžbu, hutnictví, zpracování závadných chemikálií, těžké strojírenství, spalovny biologického odpadu a podobné stavby svým provozem neodpovídající cílovému charakteru lokality.“

Aktuální návrh MPP tedy zásadně mění využitelnost Pozemků. Podatel s takovým návrhem nesouhlasí, a to z následujících důvodů.

a. Zásah do legitimního očekávání

Zařazením Pozemků mezi plochy označené jako zastavitelná rekreační lokalita se zásadním způsobem mění dosavadní funkční využití Pozemků. S ohledem na způsob využití Pozemků dle platného územního plánu však podatel nabyl legitimní očekávání, že bude možné za souhlasu dotčených orgánů zahájit určitý typ výstavby, která je dle platného územního plánu přípustná, a realizovat svůj Záměr. Podatel očekával, že využití Pozemků bude i v návrhu MPP zachováno v podobě dle stávajícího ÚPSÚ.

Zařazení Pozemků do rekreační plochy, která umožňuje pouze úzkou možnost jejich přípustného využití, přitom představuje citelný zásah do vlastnického práva podatele k jeho Pozemkům, přičemž tento zásah není řádně odůvodněn a podatel jej vnímá jako **projev libovůle**. V důsledku této změny v návrhu MPP totiž dochází nejen k zamezení realizace Záměru, ale i ke snížení tržní ceny Pozemků a vzniku značné majetkové újmy v souvislosti s již vynaloženými finančními prostředky souvisejícími s realizací Záměru.

Ochrana legitimního očekávání je jednou ze základních zásad právního řádu a státu, která by měla být respektována všemi orgány veřejné moci, tedy i v procesu pořizování územně plánovací dokumentace (srov. například **nález Ústavního soudu ze dne 3. 6. 2009, sp. zn. I. ÚS 420/09**, v němž se mj. uvádí, že „z charakteru právního státu lze dovodit i legitimní požadavek, že se každý může spolehnout na to, že mu státní moc dopomůže k realizaci jeho subjektivních nároků a nebude mu v jejich uplatnění bránit“).

Podatel dále zdůrazňuje **princip kontinuity územního plánování**, který vyložil Nejvyšší správní soud např. v rozsudku ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 AOs 1/2013 - 85. Konkrétně Nejvyšší správní soud uvedl, že „*byť přijímání nového územního plánu zpravidla vede ke změně uspořádání území, musí pořizovatel územního plánu respektovat, že územní plánování je činností kontinuální. Nejde samozřejmě o to, aby nově přijímaná územně plánovací dokumentace kopírovala dokumentaci předchozí. Naopak, vždy je třeba mít na paměti požadavek aktuálnosti územního plánování, tedy nutnost prověřit, zda realizace dříve předpokládaných záměrů v území je stále aktuální, a navrhovat řešení, která by se vypořádala se současnými potřebami obce.*“

Podatel v tomto ohledu dále odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018 - 50, podle kterého při posouzení napadené změny územního plánu „je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků“ (bod č. 56 rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 9 As 171/2018 – 50).realizaci Záměru.

V daném případě není zcela zřejmé, proč mají být Pozemky nově v celé ploše zařazeny do rekreační plochy, čímž dojde k omezení výstavby na Pozemcích. Platný územní plán přitom na části Pozemků umožňuje výstavbu polyfunkčního objektu, kombinujícího bydlení, obchodní a rekreační zařízení.

Podatel je přesvědčen, že v daném případě **návrh MPP nesplňuje výše uvedené požadavky dané judikaturou soudů**. Návrh MPP dále nevyhovuje **principu kontinuity územního plánování**. I z tohoto důvodu je zařazení Pozemků jako součást rekreační plochy v návrhu MPP nezákonné.

b. Absence legitimních důvodů pro změnu využití Pozemků
Dále podatel namítá, že zařazení Pozemků do rekreační plochy je neodůvodněné. Z návrhu MPP není v tomto ohledu patrná potřeba změny řešení zakotveného v platném územním plánu.

Podatel připomíná, že řádné odůvodnění je zároveň jednou z náležitostí opatření obecné povahy podle ust. § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu (dále jen „**správní řád**“). Jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2008, č. j. 1 Ao 3/2008 - 136, i v odůvodnění opatření obecné povahy je nutno uvést důvody výroku, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů ve smyslu § 68 odst. 3 a § 174 odst. 1 správního řádu. **Nedostatek rozhodovacích důvodů přitom způsobuje nepřezkoumatelnost opatření obecné povahy**, což je podle přesvědčení podatele právě případ návrhu MPP. Jak již Nejvyšší správní soud uvedl v řadě svých rozsudků (např. č. j. 8 Ao 1/2010 - 89 nebo č. j. 8 Ao 9/2011 - 64), **paušálně pojaté vysvětlení nemůže dostát požadavkům plynoucím z právních předpisů a judikatury soudů**.

V případě Pozemků návrh MPP výše uvedené požadavky na odůvodnění opatření obecné povahy nesplňuje. Zvolené řešení v návrhu MPP je v souvislosti s Pozemky nepřiměřené. S ohledem na výše uvedené není řešení Pozemků dle návrhu MPP objektivním a racionálním způsobem odůvodněno. Podatel namítá, že zařazení Pozemků do rekreační plochy představuje zcela nepřiměřený a neodůvodněný zásah do jeho vlastnického práva, který přitom nemá žádné opodstatnění. Dle podatele tedy neexistuje žádný legitimní důvod pro vyjmutí z plochy, která by umožnila realizaci jeho Záměru. Odůvodnění návrhu MPP zároveň žádné konkrétní, relevantní a věcné důvody pro takový postup neuvádí, což je v rozporu s judikaturou správních soudů. Zvolená regulace je tedy zřejmým projevem svévole.

c. Nepřiměřenost navrhované regulace
Opatření obecné povahy musí splňovat požadavek proporcionality, tedy přiměřenosti vůči právům dotčených osob. Rovněž omezení a zásahy do práv dotčených osob, které vyplývají z územního plánu, musí mít dle ustálené judikatury správních soudů (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 8. 2010, č. j. 4 Ao 4/2010 – 195, usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120, nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 6. 2011, č. j. 2 Ao 3/2011 – 150) ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod, musí být činěny jen v nezbytně nutné míře, co nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

V rámci přezkumu opatření obecné povahy z pohledu přiměřenosti (proporcionality) se především zkoumá, zda napadená regulace vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v posledním řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 8. 2010, č. j. 4 Ao 3/2010 - 54 plyne obecná **zásada minimalizace zásahu do vlastnického práva**, jejíž součástí je nejen posouzení intenzity zásahu, ale také způsobu jeho provedení, tedy zda je zásah nediskriminační a není výrazem libovůle rozhodujícího orgánu. Při tvorbě návrhu MPP se však dle podatele tato zásada nectíla, neboť jsou **zcela pomíjeny jak ohledy na vlastnické právo podatele, tak ochranu jeho legitimního očekávání**.

Zařazení Pozemků do rekreační plochy představuje **zásadní omezení vlastnického práva**, neboť v důsledku zásadního omezení využití Pozemků se zásadně sníží tržní hodnota Pozemků. Návrhem MPP je současně znemožněna realizace Záměru. V důsledku tohoto postupu dochází k podstatnému zásahu do práva podatele vlastnit majetek a ke vzniku značné majetkové újmy v souvislosti s již vynaloženými finančními prostředky.

Lze tedy shrnout, že návrhem MPP dochází k zásahu do vlastnického práva podatele, **neboť zvolená regulace bez jakýchkoliv důvodů a svévolně znemožňuje zamýšlený a připravovaný Záměr**, na který již byly vynaloženy nemalé finanční prostředky.

Jak přitom uvedl Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 21. 1. 2010, č. j. 6 Ao 3/2009 - 76, při posuzování přiměřenosti zvolené regulace, „je třeba vycházet z toho, že existuje více variant, které jsou s to naplnit zamýšlený cíl, a právě z nich je třeba vybrat tu **nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce**.“ Tyto požadavky však dle názoru podatele nebyly splněny, jelikož **zamýšlený cíl by bylo možné dosáhnout i jiným způsobem**.

V tomto směru podatel odkazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze, č. j. 50 A 17/2017 - 63, (v plném rozsahu potvrzený rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018 - 50) dle něž obci jako „odpůrkyni **nenáleží takové postavení**, které by se vyznačovalo tím, že by prostřednictvím územního plánu **prosadila vlastní představu o tom, jak by mělo být území pro příště využíváno, a vlastníci nemovitých věcí by se museli této představě podřídít**. Odpůrkyně patrně vychází z domněnky, že je pánem území obce a suverénně o něm rozhoduje. Opomíjí však, že toto území obce, které tvoří teritoriální substrát územní samosprávy, **odpůrkyni nepatří, a nemůže k němu přistupovat jako pán-suverén, jenž autoritativně vlastníkům Pozemků určuje, jak je mohou využít**.“

Podatel je toho názoru, že v daném případě v rámci návrhu MPP je přistupováno k jeho Pozemkům v duchu citovaného rozsudku, tj. **je vrchnostenským způsobem vlastníkům nemovitostí určováno, jak je mohou či nemohou využít, aniž by však pro přijatá omezení existovaly legitimní a přiměřené důvody vyjádřené v odůvodnění návrhu MPP**.

Podatel je proto z uvedených důvodů přesvědčen, že návrh MPP nevyhovuje základním kritériím a podmínkám testu proporcionality. Zásah do práv podatele nelze v žádném případě považovat za legitimně odůvodněný a nezbytný při zachování požadavku maximálního ohledu na ochranu práv dotčených osob.

Ze všech výše uvedených důvodů má tedy podatel za to, že návrh MPP v aktuálně navržené podobě by znamenal nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva.

V. Závěr
Podatel z výše uvedených důvodů žádá o vypuštění pozemků parc. č. 1922, 1923, 1924, 1927/2, 1929, 1933/1, 1933/2, 3126/1, 3126/12, 3126/26 v k. ú. Braník ze zastavitelné transformační plochy s rekreačním využitím a o jejich vymezení jako součást zastavitelného obytného území v rámci lokality 664/Ledárny Braník.

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

Námítka č. 1
Nový územní plán hl. m. Prahy nenaplní požadavky §18 odst. 1) Stavebního zákona vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území.

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, 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

3601	MHMPP0979D7S	Námitka	MHMPP0979D7S	3015713	Nesouhlas	<p>Námitka č.2.</p> <p>Nový územní plán hl. m. Prahy nenaplníuje požadavky §18 odst. 2) a 3), §19 písm. e) a §43 odst. 1) a 3) Stavebního zákona v maximální možné míře koordinoval veřejné a soukromé zájmy a neodkládal Jejich koordinaci do územních řízení.</p>
<p><i>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. 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 - vjemím 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. 7. 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). 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, je takový územní plán nepřezkoumatelný a neproporcionální. Nový územní plán hl. m. Prahy 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. čí 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. Jak výše uvedeno, žádný vlastník pozemku v Praze z územního plánu nepozná, zda, co a kdy bude moci na svém pozemku realizovat. Některé veřejné zájmy v následné fázi územního řízení ochránit a koordinovat nelze (viz sekce II, III, IV, V, VI) a v jednotlivých řízeních jsou jednotlivé veřejné zájmy zastoupeny nerovnoměrně. 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. Hledání koordinace protichůdných veřejných zájmů v územních řízeních (vedených pouze na pozemcích záměru na změnu území, kde je stavební úřad vázán na základě dispoziční zásady návrhem žadatele - stavebníka) neúměrně prodlouží jejich trvání a někdy dokonce nebude možné. To povede ke zhoršení již dnes komplikované předvídatelnosti rozhodování v území a fakticky povede k zastavení výstavby, protože rozhodnut o jednotlivých záměrech přesune z výkonu státní správy a samosprávy na soudní moc. Předpokladem jsou nejen soudní spory mezi stavebníky a správními orgány, ale též spory mezi vlastníky samotnými, protože jak výše uvedeno, územní plán zodpovědnost zcela přenáší na ně. Konstrukce územního plánu v podstatě neumožňuje reálné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně záborů ZPF ani pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).</i></p>						
3601	MHMPP0979D7S	Námitka	MHMPP0979D7S	3015714	Nesouhlas	<p>Námitka č.3.</p> <p>Nový územní plán hl. m. Prahy 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.</p>
<p><i>Nový územní plán hl. m. Prahy je syntakticky nesrozumitelný. Namísto stanovení konkrétních typů změn v území (o nichž se v územních řízeních rozhoduje podle územního plánu; totiž o "umístění stavby nebo zařízení", o "změně využití území", o "změně vlivu užívání stavby na území", a o "dělení nebo scelování pozemků" (§77 písm. o-d) zák. 183/2006 Sb.)) které jsou v různých vymezených plochách a koridorech vzhledem k potřebě koordinace veřejných (tj. požadavků zvláštních právních předpisů a vyjádřené vůle samosprávy na žádoucí podobu jejího území) a soukromých (tj. očekávání majitelů a uživatelů pozemků, a požadavku obyvatel Prahy na kvalitní život) zájmů, stanovuje vágní cíle výsledku konkrétních rozhodnutí, pro které ovšem neposkytuje oporu^ a v mnohých případech je de-facto argumentačně sabotuje tím, že nepoužívá adekvátní terminologii a vyžaduje proto interpretaci každého slova výroku do adekvátní terminologie zák. 183/2006 Sb. (např. jaké konkrétní stavby, zařízení a opatření spadají pod termín „jiná stavba".) Umožňování (a ještě kdoví jestli, viz sekce I) je opakem garance. Garance je, že když někde něco vznikne, tok to tam také bude fungovat. Územní plán je velmi flexibilní a umožňuje v různých plochách velmi variabilní řešení.</i></p>						
3601	MHMPP0979D7S	Námitka	MHMPP0979D7S	3015715	Nesouhlas	<p>Námitka č.4</p> <p>Požadují 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</p>
<p><i>Územní 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.</i></p>						

3601	MHMPP0979D7S	Námitka	MHMPP0979D7S	3015716	Nesouhlas	<p>Námitka č.5. Požadují, aby nový územní plán hl. m. Prahy naplnil požadavek kap. II.A.1.3.3 Zadání: „Základní koncepce rozvoje hl. m. Prahy bude založena zejména na zásadách, které vyplývají z dlouhodobých strategických cílů města.“ a jednoznačně a konkrétně formuloval základní koncepci rozvoje území hl. m. Prahy, která bude naplňovat požadavky ZÚR hl. m. Prahy a rozvíjet cíle Strategického plánu hl. m. Prahy.</p> <p>Nový územní plán hl. m. Prahy je ve věcech podmínek územního rozvoje prováděcí dokumentací Strategického plánu hl. m. Prahy, má tedy jasně, konkrétně a ve vzájemných vazbách specifikovat dopady cílů Strategického plánu hl. m. Prahy. Základní koncepce rozvoje území hl. m. Prahy je základní ochranou koncepčního rozvoje území hl. m. Prahy při dílčích změnách územního plánu a zároveň je využívána jako opora při rozhodování v území v citlivých situacích. Základní koncepce musí být formulována dostatečně robustně a jasně, změny územního plánu nesmí být dle konstantní judikatury správních soudů v rozporu s touto (jasně definovanou) základní koncepcí rozvoje. Změna základní koncepce vyžaduje zpracování nového územního plánu. V rámci přezkumu územních plánů přezkumné orgány, zejména soudy, posuzují soulad zásahu do hmotných práv právě se základní koncepcí a navazujícími podrobnějšími koncepcemi. Stanovit základní koncepci je klíčovou povinností územního plánu dle § 43 stavebního zákona. Způsob, jakým zpracovatel přistoupil k formulaci ustanovení kapitoly „Část druhá: koncepce“, tuto roli plnit neumožňuje^. Odst. 1-9 či 9 jsou koncipovaná jako formulace slibů, co návrh nového územního plánu zajišťuje. Odst. 1-10 či 10 („Deset tezí Metropolitního plánu“) jsou formulovány přinejlepším jako odůvodnění, stejně jako odst. 1-4 či 11. Odst. 1 a 2 či 12 a odst. 1-3 popisují metodiku částí metropolitního plánu, které nejsou základní koncepcí. Z velké části se jedná o popisný, nikoliv normativní text zakotvující pravidla ochrany a rozvoje města. Text návrhu považuje městská část za zcela nedostatečný, neodpovídající popisu koncepce města velikosti a významu hl m. Prahy a jejího členění na městské části. Územní plán musí stanovit a přezkoumatelně odůvodnit základní koncepci, koncepci ochrany hodnot a urbanistickou koncepci území hl m. Prahy. Popis koncepce územního plánu je ale odůvodněním územního plánu samotného, nikoliv odůvodněním koncepce území hl m. Prahy. Kapitola „02/Hlava I Základní koncepce“ neplní roli základní koncepce rozvoje území hl m. Prahy a rozvoje jejích hodnot. Mimo jiné i proto, že se z ní normotvůrce (tj. Zastupitelstvo hlavního města Prahy) nedozví, o jaké budoucí podobě hl m. Prahy hlasuje. Nový územní plán je bez jasně stanovené a odůvodněné základní koncepce je nepřezkoumatelný a v rozporu s § 43 odst. 1 stavebního zákona.</p>
3601	MHMPP0979D7S	Námitka	MHMPP0979D7S	3015717	Nesouhlas	<p><u>Námitka č.6.</u> Požadují, aby byl jeden žádoucí (stávající) fyzický jev v území v hlavním výkresu územního plánu Z02 značen pouze jedním způsobem.</p> <p>Nový územní plán z naprosto nepochopitelných důvodů ve výkrese Z02jeden konkrétní prvek značí několika různými způsoby, což je zbytečné, nepřehledné a matoucí. Typickou obětí tohoto přístupu jsou (významné) stavby liniové dopravní infrastruktury, které jsou v "obytných lokalitách" značeny liniovou značkou a koridorem (?), částečně samostatnými "produkčními lokalitami" umožňujícími (i) dopravní infrastrukturu (či 62 odst 2), "libovolně za předpokladu, že nebude narušena stávající příčná prostupnost lokalitou" (či 50 odst 2) a mimo "zastavitelné území" stabilizována " Zpevněnou plochou a plochou těžby", definovanou jako "plocha zpevněná užitím stavebních materiálů nebo plocha zdevastovaná těžbou nerostných surovin, přemísťováním a ukládáním odtěženého materiálu nebo materiálu antropogenního původu" (jejíž charakter je (?) podle či 108 žádoucí a přípustné měnit na jiné využití, aby došlo ke zvýšení SES a typicky i pro zvýšení rekreační kapacity krajiny).</p> <p>Z výkresu tak mimo jiné není zřejmé, které stavby dopravní infrastruktury jsou (v "otevřené krajině") určeny ke stabilizaci (nový územní plán nerozlišuje podmínky pro lomy a zpevněné plochy), a které ke zrušení, jakož ani podmínky jejich případných technických úprav vyžadujících změnu jejich půdorysné stopy).</p>
3601	MHMPP0979D7S	Námitka	MHMPP0979D7S	3015718	Nesouhlas	<p><u>Námitka č.7.</u> Požadují, aby hlavní výkres nového územního plánu obsahoval jen jevy, které mají definovaný jasný (regulativní) význam (a podmínky) pro rozhodování v území ve výrokové části územního plánu.</p>
3601	MHMPP0979D7S	Námitka	MHMPP0979D7S	3015719	Nesouhlas	<p><u>Námitka č.8.</u> požadují úpravu a nové stanovení Q100 a rozlivové vlny na říčce Rokytká v souladu s posledním stavem úpravy říčky Rokytká v daném území, kde do hrdla říčky je umístěna cyklostezka a správce toku s takovýmto stavebně technickým řešením souhlasil.</p> <p>Úprava koryta proběhla na základě stavebního povolení č.j. MCP8 242147/2018/OV. Bau ze dne 10.5.2019 a následně byla zkolaudována dne 15.3.2021 pod č.j. MCP8 131812/2020/OV.Bau. Tento stav se však nepromítl do projednávané územně plánovací dokumentace.</p>
3602	MHMPXPJ20P2Y	Námitka	MHMPXPJ20P2Y	3015721	Nesouhlas	<p>Námítky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)</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. 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><u>Námitka č. 1</u> I. Obsah námítky Podatel nesouhlasí s navrhovaným funkčním využitím pozemků parc. č. 1920/1, 1920/2, 1920/3, 1920/4, 3126/13, zapsaných na LV č. 1424, k. ú. Braník, vymezených dle návrhu MPP jako součást zastavitelné transformační plochy s rekreačním využitím, a navrhuje, aby byly tyto pozemky vymezeny jako součást zastavitelné transformační plochy s obytným využitím v rámci lokality 664/Ledárny Braník. Podatel navrhuje, aby podmínky využití umožňovaly vybudování obchodních ploch v kombinaci s drobnou nerušící výrobou, bydlením a rekreačními prvky v návaznosti na městský park a řeku.</p> <p>II. Území dotčené námitkou Pozemky parc. č. 1920/1, 1920/2, 1920/3,1920/4, 3126/13, k. ú. Braník (dále jen "Pozemky").</p> <p>III. Údaje z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo podatele Podatel je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 1920/1, 1920/2, 1920/3, 1920/4, 3126/13, zapsaných na LV č. 1424 v k. ú. Braník.</p> <p>IV. Odůvodnění námítky</p>

a. Stávající stav území a územně plánovací dokumentace

V současnosti platný Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy (dále jen „stávající ÚPSÚ“) vymezuje Pozemky podatele jako součást návrhové plochy ZVO – ostatní, u níž je jako hlavní využití stanoveno „umístění areálů a komplexů specifických funkcí nebo jejich kombinace a koncentrované aktivity neuvedené v jiných plochách pro zvláštní komplexy občanského vybavení.“ Přípustně pak lze plochu využít mj. pro „obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m2, stavby a zařízení pro veřejnou správu, stavby a zařízení pro administrativu, služby, zařízení veřejného stravování, hotelová a ubytovací zařízení, víceúčelové stavby a zařízení pro kulturu a sport, stavby a zařízení pro výstavy a kongresy, velké sportovní a rekreační areály, (...).“

V souladu s funkčním využitím dle stávajícího ÚPSÚ podatel zamýšlí využít pozemky pro polyfunkční objekt, který by kombinoval prvky bydlení, obchodních zařízení, drobné nerušící výroby a zařízení pro rekreaci (dále jen „Záměr“). V současné chvíli se připravuje memorandum Městské části Praha 4 o kontribuci investora do území, následně bude vytvořena a doplněna objemová studie.

V rámci návrhu MPP jsou Pozemky zahrnuty jako součást lokality 664/Ledárny Braník, která je vymezena jako transformační plocha – zastavitelná rekreační lokalita. Touto změnou dochází k zamezení realizace Záměru na Pozemcích podatele s ohledem na to, že návrh MPP určuje jako hlavní využití rekreaci, relaxaci a sport, přípustné jsou pak doplňkové stavby, dopravní a technická infrastruktura a zahrádkové osady. Návrh MPP dále stanoví, že v této ploše je nepřipustné „umísťovat budovy a jiné stavby pro bydlení, obchod, administrativu, průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, těžbu, hutnictví, zpracování závadných chemikálií, těžké strojírenství, spalovny biologického odpadu a podobné stavby svým provozem neodpovídající cílovému charakteru lokality.“

Aktuální návrh MPP tedy zásadně mění využitelnost Pozemků. Podatel s takovým návrhem nesouhlasí, a to z následujících důvodů.

b. Zásah do legitimního očekávání

Zařazením Pozemků mezi plochy označené jako zastavitelná rekreační lokalita se zásadním způsobem mění dosavadní funkční využití Pozemků. S ohledem na způsob využití Pozemků dle platného územního plánu však podatel nabyl legitimní očekávání, že bude možné za souhlasu dotčených orgánů zahájit určitý typ výstavby, která je dle platného územního plánu přípustná, a realizovat svůj Záměr. Podatel očekával, že využití Pozemků bude i v návrhu MPP zachováno v podobě dle stávajícího ÚPSÚ.

Zařazení Pozemků do rekreační plochy, která umožňuje pouze úzkou možnost jejich přípustného využití, přitom představuje citelný zásah do vlastnického práva podatele k jeho Pozemkům, přičemž tento zásah není řádně odůvodněn a podatel jej vnímá jako projev libovůle. V důsledku této změny v návrhu MPP totiž dochází nejen k zamezení realizace Záměru, ale i ke snížení tržní ceny Pozemků a vzniku značné majetkové újmy v souvislosti s již vynaloženými finančními prostředky souvisejícími s realizací Záměru.

Ochrana legitimního očekávání je jednou ze základních zásad právního řádu a státu, která by měla být respektována všemi orgány veřejné moci, tedy i v procesu pořízování územně plánovací dokumentace (srov. například nálezk Ústavního soudu ze dne 3. 6. 2009, sp. zn. I. ÚS 420/09, v němž se mj. uvádí, že „z charakteru právního státu lze dovodit i legitimní požadavek, že se každý může spolehnout na to, že mu státní moc dopomůže k realizaci jeho subjektivních nároků a nebude mu v jejich uplatnění bránit“).

Podatel dále zdůrazňuje princip kontinuity územního plánování, který vyložil Nejvyšší správní soud např. v rozsudku ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 AOs 1/2013 - 85. Konkrétně Nejvyšší správní soud uvedl, že „byť“ přijímání nového územního plánu zpravidla vede ke změně uspořádání území, musí pořizovatel územního plánu respektovat, že územní plánování je činností kontinuální. Nejde samozřejmě o to, aby nově přijímaná územně plánovací dokumentace kopírovala dokumentaci předchozí. Naopak, vždy je třeba mít na paměti požadavek aktuálnosti územního plánování, tedy nutnost prověřit, zda realizace dříve předpokládaných záměrů v území je stále aktuální, a navrhopvat řešení, která by se vypořádala se současnými potřebami obce.“

Podatel v tomto ohledu dále odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018 - 50, podle kterého při posouzení napadené změny územního plánu „je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků“ (bod č. 56 rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 9 As 171/2018 – 50).

V daném případě není zcela zřejmé, proč mají být Pozemky nově zařazeny do rekreační plochy, čímž dojde k omezení výstavby na Pozemcích. Platný územní plán přitom na Pozemcích umožňuje výstavbu polyfunkčního objektu, kombinujícího bydlení, obchodní a rekreační zařízení. Podatel je přesvědčen, že v daném případě návrh MPP nesplňuje výše uvedené požadavky dané judikaturou soudů. Návrh MPP dále nevyhovuje principu kontinuity územního plánování. I z tohoto důvodu je zařazení Pozemků jako součást rekreační plochy v návrhu MPP nezákonné.

c. Absence legitimních důvodů pro změnu využití Pozemků

Dále podatel namítá, že zařazení Pozemků do rekreační plochy je neodůvodněné. Z návrhu MPP není v tomto ohledu patrná potřeba změny řešení zakotveného v platném územním plánu.

Podatel připomíná, že řádné odůvodnění je zároveň jednou z náležitostí opatření obecné povahy podle ust. § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu (dále jen „správní řád“). Jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2008, č. j. 1 Ao 3/2008 - 136, i v odůvodnění opatření obecné povahy je nutno uvést důvody výroku, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů ve smyslu § 68 odst. 3 a § 174 odst. 1 správního řádu. Nedostatek rozhodovacích důvodů přitom způsobuje nepřezkoumatelnost opatření obecné povahy, což je podle přesvědčení podatele právě případ návrhu MPP. Jak již Nejvyšší správní soud uvedl v řadě svých rozsudků (např. č. j. 8 Ao 1/2010 - 89 nebo č. j. 8 Ao 9/2011 - 64), paušálně pojaté vysvětlení nemůže dostát požadavkům plynoucím z právních předpisů a judikatury soudů.

V případě Pozemků návrh MPP výše uvedené požadavky na odůvodnění opatření obecné povahy nesplňuje. Zvolené řešení v návrhu MPP je v souvislosti s Pozemky nepřiměřené. S ohledem na výše uvedené není řešení Pozemků dle návrhu MPP objektivním a racionálním způsobem odůvodněno. Podatel namítá, že zařazení Pozemků do rekreační plochy představuje zcela nepřiměřený a neodůvodněný zásah do jeho vlastnického práva, který přitom nemá žádné opodstatnění. Dle podatele tedy neexistuje žádný legitimní důvod pro vyjmutí z plochy, která by umožnila realizaci jeho Záměru. Odůvodnění návrhu MPP zároveň žádné konkrétní, relevantní a věcné důvody pro takový postup neuvádí, což je v rozporu s judikaturou správních soudů. Zvolená regulace je tedy zřejmým projevem svévole.

d. Nepřiměřenost navrhované regulace

Opatření obecné povahy musí splňovat požadavek proporcionality, tedy přiměřenosti vůči právům dotčených osob. Rovněž omezení a zásahy do práv dotčených osob, které vyplývají z územního plánu, musí mít dle ustálené judikatury správních soudů (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 8. 2010, č. j. 4 Ao 4/2010 – 195, usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120, nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 6. 2011, č. j. 2 Ao 3/2011 – 150) ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod, musí být činěny jen v nezbytně nutné míře, co nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

V rámci přezkumu opatření obecné povahy z pohledu přiměřenosti (proporcionality) se především zkoumá, zda napadená regulace vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 8. 2010, č. j. 4 Ao 3/2010 - 54 plyne obecná zásada minimalizace zásahu do vlastnického práva, jejíž součástí je nejen posouzení intenzity zásahu, ale také způsobu jeho provedení, tedy zda je zásah nediskriminační a není výrazem libovůle rozhodujícího orgánu. Při tvorbě návrhu MPP se však dle podatele tato zásada nectila, neboť jsou zcela pomíjeny jak ohledy na vlastnické právo podatele, tak ochranu jeho legitimního očekávání.

Zařazení Pozemků do rekreační plochy představuje zásadní omezení vlastnického práva, neboť v důsledku zásadního omezení využití Pozemků se zásadně sníží tržní hodnota Pozemků. Návrhem MPP je současně znemožněna realizace Záměru. V důsledku tohoto postupu dochází k podstatnému zásahu do práva podatele vlastnit majetek a ke vzniku značné majetkové újmy v souvislosti s již vynaloženými finančními prostředky.

Lze tedy shrnout, že návrhem MPP dochází k zásahu do vlastnického práva podatele, neboť zvolená regulace bez jakýchkoliv důvodů a svévolně znemožňuje zamýšlený a připravovaný Záměr, na který již byly vynaloženy nemalé finanční prostředky.

Jak přitom uvedl Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 21. 1. 2010, č. j. 6 Ao 3/2009 - 76, při posuzování přiměřenosti zvolené regulace, „je třeba vycházet z toho, že existuje více variant, které jsou s to naplnit zamýšlený cíl, a právě z nich je třeba vybrat tu nejméně invazivní a nejšetnější k právům jednotlivce.“ Tyto požadavky však dle názoru podatele nebyly splněny, jelikož zamýšlený cíl by bylo možné dosáhnout i jiným způsobem.

V tomto směru podatel odkazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze, č. j. 50 A 17/2017 - 63, (v plném rozsahu potvrzený rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018 - 50) dle něž obci jako „odpůrkyni nenáleží takové postavení, které by se vyznačovalo tím, že by prostřednictvím územního plánu prosadila vlastní představu o tom, jak by mělo být území pro příště využíváno, a vlastníci nemovitých věcí by se museli této představě podřídít. 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 MPP.

Podatel je proto z uvedených důvodů přesvědčen, že návrh MPP nevyhovuje základním kritériím a podmínkám testu proporcionality. Zásah do práv podatele nelze v žádném případě považovat za legitimně odůvodněný a nezbytný při zachování požadavku maximálního ohledu na ochranu práv dotčených osob.

Ze všech výše uvedených důvodů má tedy podatel za to, že návrh MPP v aktuálně navržené podobě by znamenal nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva.

V. Závěr
Podatel z výše uvedených důvodů žádá o vypuštění pozemků parc. č. 1920/1, 1920/2, 1920/3, 1920/4, 3126/13 v k. ú. Braník ze zastavitelné transformační plochy s rekreačním využitím a o jejich vymezení jako součást zastavitelného obytného území v rámci lokality 664/Ledárny Braník.

Připomínkování Metropolitního plánu hl. m. Prahy
Text vyjádření: Připomínka
V návrhu Metropolitního plánu je v území otevřené krajiny označené kódem lokality 981/Ládví N (20) K/S barevně vymezena západní část její plochy (na pozemcích parc. č. 2624/1, 2623/1, 2623/6 v kat. úz. Kobylisy) jako jiná plocha přírodě blízká, mající převážně přírodě blízkou druhovou skladbu. Upozorňuji na okolnost, že na pozemku parc. č. 2624/1 v kat. úz. Kobylisy se nachází stavebním úřadem pravomocně povolená stavba Zařízení pro provoz a údržbu zeleně, jejíž realizace probíhá, a žádám, aby realizace této stavby byla v Návrhu Metropolitního plánu zohledněna. Uvedená stavba bude tvořit pracovní zázemí pro společensky prospěšnou činnost aktivistů v oblasti péče o zeleň a ochrany přírody a krajiny na území hl. m. Prahy včetně lesů Středočeského kraje. Tyto činnosti organizuje Nadace C. M. pro účel, kterým je mimo jiné: rozvoj a vzdělání v oboru ochrany přírodního prostředí.
Text zdůvodnění:
Záměrem je propojení výzkumné sféry s praxí v oblasti tradičního sadovnictví pro účel prokázání vhodnosti speciálních odrůd pro městské prostředí. Navržené pokusné testování sadebního materiálu lesních a ovocných dřevin z hlediska adaptace na klimatické změny se bude uskutečňovat ve vazbě na přírodě blízkou plochu sousedních pozemků, parc. č. 2623/1 a 2623/6 v lokalitě pod Ďáblickým hájem. Způsob využití pozemku parc. č. 2624/1 v kat. úz. Kobylisy společně s naučně vzdělávací vybaveností ve smyslu § 6 odst. (2) Nařízení č. 10/2016 hl. m. Prahy (Pražských stavebních předpisů) bude sloužit pro společensky prospěšnou mimoškolní výchovně vzdělávací činnost, zaměřenou obecně na péči o les a zeleň. Tyto činnosti organizuje uvedená Nadace (jejímž zakladatelem je vlastník a stavebník) ve spolupráci se specialisty na ekologickou výchovu a lesní pedagogiku.

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. 4021/23, zapsaného na LV č. 2435 pro katastrální území Strašnice, 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. 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 z cca 1/2 do funkční plochy SV-J (všeobecně smíšené) a z cca 1/2 do funkční plochy SMJ (smíšené městského jádra). Část Pozemku zařazena do funkční plochy SV-J bezprostředně sousedí s hlavní ulicí v lokalitě, tj. ulicí Na Padesátém. Tato funkční plocha také zahrnuje stanici metra Skalka. Druhá část Pozemku zařazena do funkční plochy SMJ pak tvoří předěl mezi plochou SV – T a OB (čistě obytnou).
V současné době je tak na Pozemcích možné dle regulace plochy SV-J a SMJ realizovat polyfunkční budovy, které v sobě budou obsahovat funkci bydlení a dále funkci občanského vybavení.
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 VII. výšková hladina, tzn. stavby s výškou od 26,01 do 40 m. Při průměrné výšce 3 metrů na 1 NP to znamená, že je možné na pozemku realizovat stavby do 13+1 NP.

III. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem
Metropolitní plán zařazuje Pozemek do lokality 559 / Sídlíště Skalka. Tato plocha je Metropolitním plánem definována označením Z (07) /0 [S], tedy jako stabilizovaná zastavitelná stavební

plocha s modernistickou strukturou se způsobem využití zastavitelná obytná plocha. Pozemek Vlastníka je v této ploše navíc zařazen do plochy „*stávající veřejné vybavenosti*“, podkategorie „*komerční vybavenosti*“ pro kterou jsou stanoveny speciální regulativy oproti obecným regulativům lokality 559/ Sídliště Skalka. 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 příležitostem. Zároveň je pro Pozemek stanovena výšková regulace o maximálně 2 RNP vyšší oproti současné hodnotě RNP. To znamená, že je pro Pozemek stanoveno RNP 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 (071 modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, je možné stávající budovy navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.*“

IV. Záměr Vlastníka

Vlastník má v úmyslu realizovat na Pozemku a pozemcích parc. č. 4024/1, 4021/2, 4021/7, 4021/20, 4021/24, 4021/26, 4021/29, 4021/30 a 4022/2 vše v k. ú. Strašnice, v souladu se současným Územním plánem, bytový dům s občanskou vybaveností („Polyfunkční dům“). Polyfunkční dům se bude skládat z pěti částí. Výška jednotlivých částí stavby je odlišná a pohybuje se v rozmezí 4 NP + ustoupené podlaží až 12 NP + ustoupené podlaží. Nejvyšší regulovaná výška stavby dle PSP má dosahovat +39,9 metru a maximální výška stavby pak +43,4 metru. Všechny části Polyfunkčního domu mají navrženou plochou střechu, která je pro lokalitu typická. Dále všechny části stavby budou propojeny 3 PP. Zároveň celé 1. PP má sloužit jako komerční prostor s celkovou plochou 2.572 m². V obchodním prostoru je plánováno umístění prodejny potravin, květinářství, tabáku a dalších komerčních služeb, které vhodně doplní rozsah stávajících služeb v okolí stanice metra Skalka. Záměr výstavby Polyfunkčního domu také obsahuje revitalizaci přilehlých prostor, které budou mimo jiné doplněny i o vzrostlou zeleň a patřičný mobiliář. Tyto prostory budou plnit funkci veřejného prostranství. Takto nově vytvořené veřejné prostranství má, spolu se samotnými budovami Polyfunkčního domu, za cíl navázat na veřejné prostranství stanice metra Skalka a architektonicky i esteticky tento prostor povznést na úroveň odpovídající 21. století. Navrhovaný záměr Polyfunkčního domu má tak za cíl veřejný prostor v okolí metra rehabilitovat a pozvednout. Všechny současné neduhy vyřešit a přinést pocit městského prostoru, ve kterém se rádi zastavíte a nadechnete. Navrhuje nahradit stávající budovy a doplnit potřebné vztahy v území. Hmoty navrhovaného záměru reagují na hmoty současných horizontálních a vertikálních budov v blízkém okolí. Sídelní struktura je závislá na dopravní dostupnosti, potřebné vybavenosti a začlenění se do stávající struktury. Záměr na tyto podmínky reaguje, uvádí vše do souladu s okolím a vytváří nový městský prostor pro široké okolí. Veřejný prostor okolo navrhovaných budov se jednotí do přehledného městotvorného prostoru, který nabízí možnosti pro vznik komunity obyvatel.

V rámci přípravy získání všech veřejnoprávních povolení již Vlastník uzavřel příslušné smlouvy s některými z vlastníků pozemků, na kterých se má záměr nacházet, a vystupují ve vzájemné shodě.

Dále Vlastník záměr stavby Polyfunkčního domu konzultovali s Kanceláří hlavního architekta Městské části Praha 10, který se záměrem Polyfunkčního domu souhlasil jak vyplývá z vyjádření kanceláře, ze dne 24. 6. 2022 (viz příloha č. 2). Ve svém vyjádření hlavní architekt Městské části Praha 10 mimo jiné uvedl:

„Dle Kanceláře hlavního architekta ÚMČ Praha 10 prezentuje předmětná ideová studie vhodný příklad zahušťování a dotváření modernistické struktury města. Návrh transformace území v okolí metra Skalka je navržen na podkladu koncepčního strategického dokumentu MČ Praha 10 a vnímáme ho proto jako konsenzus všech významných aktérů v území. Při návrhu studie vznikla ojedinělá spolupráce mezi městskou částí, architekty a investory.“

K podobě a základním charakteristikám Polyfunkčního domu (hmota, výška, funkce) získal Vlastník i kladné nezávazné vyjádření Magistrátu hlavního města Prahy, Odboru územního rozvoje, ze dne 27.6.2022, sp.zn. S-MHMP 898927/2022, č. j. MHMP1101684/2022 (viz příloha č. 2); ve vyjádření je konstatováno, že „Uvedený záměr polyfunkčního domu Skalka je dle využití platného územního plánu SÚ hl. m. Prahy přípustný, záměr odpovídá v části plochy SMJ stabilizovanému území.“

Záměr výstavby Polyfunkčního domu je rovněž v souladu s Generelem veřejných prostranství Prahy 10 vypracovaným urbanisty ze společnosti UNIT architekti, s.r.o. na základě zadání Městské části Praha 10; parametry zástavby Pozemku a návrhu Polyfunkčního domu byly v průběhu jejich přípravy průběžně konzultovány jak s urbanisty společnosti UNIT architekti, s.r.o., tak i s Kanceláří hlavního architekta Městské části Praha 10.

Kancelář hlavního architekta ÚMČ Praha 10 vydala dne 24.6.2022 „Vyjádření KHA ÚMČ Praha 10 k ideové architektonické studii“ (viz přílohu č. 3), ve kterém je mimo jiné konstatováno, že „Dle Kanceláře hlavního architekta ÚMČ Praha 10 prezentuje předmětná ideová studie vhodný příklad zahušťování a dotváření modernistické struktury města. Návrh transformace území v okolí metra Skalka je navržen na podkladu koncepčního strategického dokumentu MČ Praha 10 a vnímáme ho proto jako konsenzus všech významných aktérů v území. Při návrhu studie vznikla ojedinělá spolupráce meziměstskou částí, architekty a investory.“

Dokonce tohoto roku počítá Vlastník s podáním žádosti o vydání územního rozhodnutí pro Polyfunkční dům. Se získáním pravomocného územního rozhodnutí k Polyfunkčnímu domu počítá Vlastník do konce 2. kvartálu roku následujícího.

Návrh Metropolitního plánu znemožňuje realizovat záměr výstavby Polyfunkčního domu ze dvou důvodů, a to (i) z důvodu zařazení Pozemku spolu s dalšími pozemky uvedenými výše (viz obr. 3) do plochy „komerční vybavenosti“, ve které znemožňuje stavět jiné, než komerční stavby a (ii) z důvodu omezení výškové regulace pro předmětné pozemky na pouhých 3 RNP.

I pokud by nebyla stanovena speciální výšková regulace pro plochu „komerční vybavenosti“, tak jsou předmětné pozemky pro realizaci Polyfunkčního domu zařazeny do plochy výškové regulace s hodnotou RNP 2 a 8. Tyto hodnoty RNP, vzhledem k plánované výšce Polyfunkčního domu 12+1 NP, realizaci Polyfunkčního domů také zabraňují.

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

Vlastník začal s přípravnými pracemi za účelem získání územního rozhodnutí k realizaci Polyfunkčního domu již v roce 2018 a od té doby již učinil řadu kroků k tomu, aby byl předmětný záměr povolen a došlo tak k využití potenciálu předmětných pozemků; to vše v souladu s Územním plánem. To, že nedošlo do této doby k podání žádosti o vydání územního rozhodnutí, spočívá zejména ve snaze vyjít maximálně vstříc představě Městské části Praha 10 o využití celého území stanice metra Skalka, jak je definována v Generelu veřejných prostranstvích Prahy 10. Proto byl původní záměr výstavby na Pozemku za nemalých finančních nákladů po jednáních s Kanceláří hlavního architekta Městské části Praha 10, a s urbanisty ze společnosti UNIT architekti s.r.o., zcela přepracován a uveden do souladu s principy definovanými Generelem veřejných prostranství Prahy 10.

Návrh změny Metropolitního plánu

Ze všech výše uvedených důvodů proto jako Vlastník Pozemku navrhujeme změnit regulaci vztahující se k pozemkům, na kterých má být realizován Polyfunkční dům tak, že plocha „komerční vybavenosti“ bude změněna na plochu, ve které lze realizovat polyfunkční budovy, ve kterých bude funkce komerce tvořit jen část jejich plochy a zbylá část bude vyhrazena funkcí obytné. Dále jako Vlastník Pozemku navrhujeme zvýšení výškového regulativu ve vztahu k pozemkům, na kterých má být realizován Polyfunkční dům, a to tak, že minimální hodnota RNP pro předmětné pozemky bude 15. Hodnota RNP 15 umožní využití potenciálu daného prostoru tak, že se z něho stane reprezentativní lokální centrum uspokojující potřeby nejen dané lokality. Stanovením hodnoty RNP 15 zároveň ani nedojde k navýšení hodnoty RNP, která je již v lokalitě přítomna.

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.

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 nezbytné nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

K zásahu do základních práv v procesu územního plánování se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. **2 Ao4/2008**, ve kterém klade důraz na nalezení „spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a ochranu základních práv a svobod. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.“

Důležitost vlastnického práva pak zdůrazňuje např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. **1 Ao 4/2011**, který k problematice narušení vlastnického práva při změně funkčního užití pozemku uvádí mj. následující:

„... lze nepochybně chápat územní plánování obecně a konkrétně i „funkční změnu využití pozemku“ jako zásah do majetkových práv, zde práva vlastnického. Vlastnické právo je totiž třeba v souladu s judikaturou Ústavního soudu, a především Evropského soudu pro lidská práva chápat v širokém smyslu a v souladu s římskoprávní tradicí. Obsahem vlastnického práva je tedy věc nejen držet (ius possidendi), ale i právo s věcí nakládat (ius disponendi) a požívat její plody a užitky (ius utendietfructuendi).“

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 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 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 a 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.

Zároveň jde tato regulace proti také prezentovanému trendu tzv. města krátkých vzdáleností, kdy má dojít k vytvoření polycentrální Prahy. Navržená regulace Metropolitním plánem pro Pozemek, který je hned v sousedství stanice metra Skalka, tak jde přímo proti Prahou prezentovaným trendům rozvoje. Neboť kde jinde by měla být budována nová pražská centra, popř. místa s veškerou občanskou vybaveností od obchodů přes pracovní příležitosti až po byty, než v blízkosti stanic metra, jako páteřního dopravního systému hromadné dopravy v Praze. 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 v čl. 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 nejen požadavkům Územního plánu, ale i požadavkům MČ Praha 10 na podobu veřejných prostranství.

Metropolitní plán však navrhuje Pozemek využít k jen k plnění funkce „komerční vybavenosti“, a to s odůvodněním, že:

„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.“

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. **4 As 141/2014-39** platí, že:

„... nelze absenci hrubého nepoměru mezi dosavadním a novým funkčním využitím dotčených pozemků, tedy i nepřiměřený zásah do vlastnických práv stěžovatelky k dotčeným pozemkům, odůvodnit formálním geografickým označením dotčeného území jako „Zahrádkářské kolonie na Skalce“, popřípadě poukazem na skutečné většinové využívání dotčeného území, nýbrž rozhodným je obsah původního a nově přijatého územního plánu týkající se určení využití dotčených pozemků, jelikož pouze porovnáním a zhodnocením obsahu té jeho částí, 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 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 tím nejšetrnějším 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 zasáhla do jeho vlastnického práva a bylo by možné hovořit o dodržení zásady proporcionality a zvolení toho nejšetrnějšího 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 si nechal zpracovat i studie a obstaral si vyjádření Magistrát hl. m. Prahy, který mu ve své odpovědi (viz výše) potvrdil, že Pozemek navrhovaným způsobem využít lze.

Vlastník také realizaci Polyfunkčního domu na žádost architektů ze společnosti UNIT architekti, s.r.o. upravil tak, aby odpovídal Generelu veřejných prostranství Prahy 10.

Vzhledem ke všem těmto 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 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, 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 respektoval existující záměry, které mají být v lokalitě realizovány a které již byly komunikovány s představiteli samosprávy.

Tímto postupem by byla zajištěna lepší koordinace zájmů vlastníků pozemků v dané lokalitě se zájmy pořizovatele Metropolitního plánu a předešlo by se také zbytečným nepřiměřeným zásahům do vlastnických práv.

6) Nevyužití potenciálu oblasti v okolí stanice metra Skalka

Z urbanistického hlediska je širší okolí stanice metra Skalka v současné době nevhodně využito. Jedná se o exponovaný veřejný prostor, kterým denně projdou tisíce osob a který má potenciál stát se lokálním centrem oblasti, čímž by byl naplněn i tzv. koncept města krátkých vzdáleností.

Jednou z priorit Prahy coby světové metropole dle strategického plánu města Prahy je kvalita bydlení a jeho dostupnost. Záměr se nachází přímo ve spádové oblasti metra Skalka, což podporuje koncept tzv. města krátkých vzdáleností. Tento koncept je postaven na sociální interakci lidí a umožnění jejich setkávání a mj. omezit suburbanizaci. Hlavní dopravní prostředek metro tento koncept výrazně podporuje. Z hlediska územní soudržnosti je třeba zamezit tvorbě sociálně vyloučených lokalit a naopak je potřeba zavést opatření vedoucí ke zlepšení

sociálních charakteristik. To bude docíleno kultivováním veřejného prostoru a obytného prostředí. Veřejný prostor bude atraktivní pro trávení volného času a budou v něm vysázeny stromy. Stejně jako v centru, má být i ve zbytku města podporován polyfunkční charakter se zvyšující se koncentrací aktivit v jednotlivých sub-centrech. Skalka se dá považovat za sub-centrum, do kterého záměr Polyfunkčního domu přináší obojí - bytovou i komerční funkci. Dle územně analytických podkladů se jedná o modernistickou čtvrť v níž záměr Polyfunkčního domu podporuje novou výstavbu, která bude obsahovat veřejnou a komerční vybavenost a pracovní příležitosti. Modernistické město preferuje jednoduché hmoty vysokých objektů. Pro dosažení strategického směru, tedy soudržné a zdravé metropole přispívá záměr omezením suburbanizace a podporou rozšiřování koncentrované, polyfunkční zástavby s relativně vyšší hustotou obyvatel.

V současné době se ale v tomto prostoru nacházejí jen nízkopodlažní budovy s nekvalitním veřejným prostranstvím.

Veřejný prostor v lokalitě stanice metra Skalka je v současné době nefunkční, nekomfortní, nenabízí možnosti zastavení se, vzniku komunity. Též je bariérový a víceúrovňový. Netvoří jednotné náměstí či prostor pro setkávání. Díky různým úrovním pro pěší je místo v současné době nepřehledné a nejednotné. Celé stávající okolí metra Skalka je neutěšené, nevyvolávající pocit bezpečí a naplněné lidmi bez domova. Tento prostor nelze v současné době považovat za prostor, ve kterém by kdokoliv chtěl trávit svůj volný čas. Proto je okolí stanice metra Skalka vhodným prostorem, ve kterém lze dotvořit celkovou strukturu lokality 559 / Sídliště Skalka tak, jak sleduje cíl obsažený v krycím listu této lokality.

Lze zde koncentrovat služby, office parky, bytové domy s nově navrženými veřejnými prostranstvími, které tento prostor pozvednou svým vzhledem a úrovní nabízených služeb na standard evropských měst 21. století.

V blízkosti navrhovaného záměru Polyfunkčního domu se již dnes nacházejí objekty s výrazně vyšší výškovou hladinou. Horizontální bytové objekty s výškovou hladinou od 8 do 10 nadzemních podlaží a bodové bytové objekty s výškovou hladinou do 13 nadzemních podlaží. Potenciál místa zde není v současnosti využit. Navrhovaný záměr Polyfunkčního domu nahradí současné budovy a doplní potřebné vztahy v území. Hmot a navrhovaného Polyfunkčního domu reaguje na hmoty současných horizontálních a vertikálních budov v blízkém okolí. Výškovou gradací je Polyfunkčním domem vytvářena dominanta, která bude orientačním bodem u stanice metra Skalka.

Záměr Polyfunkčního domu tak sleduje zvýraznění a vymezení tohoto prostoru od okolní zástavby, které má za cíl dát všem najevo, že zde se nachází významný veřejný prostor a také jeden z nejdůležitějších bodů v lokalitě, který je využíván širokou veřejností, a to stanice metra. K takovémuto vhodnému dotvoření tohoto prostoru v lokalitě však návrh Metropolitního plánu nedává prostor, neboť celé širší okolí stanice metra Skalka nadměru reguluje.

Tato regulace spočívá v nevhodném stanovení výškové regulace, která způsobí, že v místě, které by mělo být hlavním orientačním bodem v oblasti nebudou moci být umístěny stavby, které by na tuto oblast již z dálky upozorňovaly. Regulovaná výška v širším centru stanice metra Skalka je stanovena pouze na 8 RNP, zatímco stavby v okolí mají RNP 15. Nelze tak architektonicky zdůraznit důležitost tohoto prostoru a naplnit myšlenku tzv. konceptu města krátký vzdáleností.

Zároveň dochází k vytvoření jakési „mezery“ ve struktuře zástavby tohoto prostoru, když je vymezena plocha „komerční vybavenosti“.

Tato mezera spočívá nejen v nevhodné výškové regulaci, kdy je stanoveno RNP o hodnotě 3, které je v nepoměru k bezprostředně sousedícím budovám, které již dnes dosahují 8, resp. 15 NP. 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.

Účastník zastupuje 1 právnickou osobu - viz detail podání.

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. 4021/20, 4021/24 a 4024/1, zapsaných na LV č. 2472 pro katastrální území Strašnice, 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 z cca 1/3 do funkční plochy SV - J (všeobecně smíšené) a z cca 2/3 do funkční plochy SMJ (smíšené městského jádra). Část Pozemků zařazena do funkční plochy SV-J bezprostředně sousedí se stanicí metra Skalka a za ní s přiléhající hlavní ulicí v lokalitě, tj. ulicí Na Padesátém. Funkční plocha SV-J také zahrnuje zmíněnou stanici metra Skalka. Druhá část Pozemku zařazena do funkční plochy SMJ pak tvoří předěl mezi plochou SV - J a OB (čistě obytnou).

V současné době je tak na Pozemcích možné dle regulace plochy SV-J a SMJ realizovat polyfunkční budovy, které v sobě budou obsahovat funkci bydlení a dále funkci občanského vybavení.

Výšková regulace není pro Pozemky Územním plánem určena a řídí se proto ustanoveními nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších změn („PSP“). Dle této regulace je v území přítomna VIIc. výšková hladina, tzn. stavby s výškou přesahující 40 m. Z toho plyne, že ve funkčních plochách, kterými jsou regulovány Pozemky lze dle současného Územního plánu realizovat stavby vyšší jak 40 metrů. Při průměrné výšce 3 metrů na 1 NP to znamená, že je možné na pozemku realizovat stavby o 13+ NP.

III. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Metropolitní plán zařazuje Pozemky do lokality 559 / Sídliště Skalka. 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. Pozemky Vlastníka, vyjma pozemku parc. č. 4021/20 k.ú. Strašnice, jsou v této lokalitě navíc zařazeny do plochy „stávající veřejné vybavenosti“, pro kterou jsou stanoveny speciální regulativy oproti obecným regulativům lokality 559 / Sídliště Skalka.

Na Pozemcích Vlastníka, vyjma pozemku parc. č. 4021/20 k. ú. Strašnice, tak lze dle návrhu Metropolitního plánu realizovat pouze budovy a jiné stavby veřejné vybavenosti stanové něho druhu, v tomto případě stavby komerční vybavenosti, kterými se rozumí zejména budovy sloužící obchodu, službám a pracovním příležitostem. Zároveň je pro Pozemky stanovena výšková regulace o maximálně 2 RNP vyšší oproti současné hodnotě RNP. Tato výšková regulace znamená, že na Pozemcích Vlastníka, vyjma pozemku parc. č. 4021/20 k. ú. Strašnice, je stanovena hodnota RNP 3. Pro pozemek Vlastníka parc. č. 4021/20 k. ú. Strašnice je stanovena hodnota RNP 2.

K výškové regulaci „komerčních ploch“ 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 maximálně 2 RNP vyšším i než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.“

IV. Záměr Vlastníka

Vlastník uzavřel s vlastníkem pozemku parc. č. 4021/23 („Investor“) rámcovou smlouvu o realizaci projektu bytového domu s občanskou vybaveností, který má být realizován na pozemcích parc. č. 4021/23, 4024/1, 4021/2, 4021/7, 4021/20, 4021/24, 4021/26, 4021/29, 4021/30 a 4022/2 vše v k. ú. Strašnice, a to v souladu se současným Územním plánem („Polyfunkční dům“). Polyfunkční dům, jehož realizaci zajišťuje Investor, se má skládat z pěti částí. Výška jednotlivých částí Polyfunkčního domu je odlišná a pohybuje se v rozmezí 4NP + ustoupené podlaží až 12 NP + ustoupené podlaží. Nejvyšší regulovaná výška stavby dle PSP má dosahovat +39,9 metru a maximální výška stavby pak +43,4 metru. Všechny části Polyfunkčního domu mají navrženou plochou střechu, která je pro lokalitu typická.

Dále všechny části stavby budou propojeny 3 PP. Zároveň celé 1. PP má sloužit jako komerční prostor s celkovou plochou 2.100 m². V obchodním prostoru je plánováno umístění prodejny potravin, květinářství, tabáku a dalších komerčních služeb, které vhodně doplní rozsah stávajících služeb na dotčených pozemcích.

Záměr výstavby Polyfunkčního domu také obsahuje vybudování nového veřejného prostoru mezi jednotlivými částmi Polyfunkčního domu. Takto nově vytvořené veřejné prostranství má, spolu se samotnými budovami Polyfunkčního domu, za cíl navázat na veřejné prostranství stanice metra Skalka a architektonicky i esteticky tento prostor povznést na úroveň odpovídající 21. století.

Navrhovaný záměr Polyfunkčního domu má tak za cíl veřejný prostor v okolí metra rehabilitovat a pozvednout. Všechny současné neduhy vyřešit a přinést pocit městského prostoru, ve kterém se rádi zastavíte a nadechnete. Navrhuje nahradit stávající budovy a doplnit potřebné vztahy v území. Hmoty navrhovaného záměru reagují na hmoty současných horizontálních a vertikálních budov v blízkém okolí. Sídelní struktura je závislá na dopravní dostupnosti, potřebné vybavenosti a začlenění se do stávající struktury. Záměr na tyto podmínky reaguje, uvádí vše do souladu s okolím a vytváří nový městský prostor pro široké okolí. Veřejný prostor okolo navrhovaných budov se jednotí do přehledného městotvorného prostoru, který nabízí možnosti pro vznik komunity obyvatel.

Investor, spolu s Vlastníkem záměr stavby Polyfunkčního domu konzultoval i s Kanceláří hlavního architekta Městské části Praha 10, který se záměrem Polyfunkčního domu souhlasil, jak vyplývá z vyjádření kanceláře, ze dne 24. 6. 2022 (viz příloha č. 3). Ve svém vyjádření hlavní architekt Městské části Praha 10 mimo jiné uvedl:

„Dle Kanceláře hlavního architekta ÚMČ Praha 10 prezentuje předmětná ideová studie vhodný příklad zahušťování a dotváření modernistické struktury města. Návrh transformace území v okolí metra Skalka je navržen na podkladu koncepčního strategického dokumentu MČ Praha 10 a vnímáme ho proto jako konsenzus všech významných aktérů v území. Při návrhu studie vznikla ojedinělá spolupráce mezi městskou částí, architektky a investory.“

K podobě a základním charakteristikám Polyfunkčního domu (hmota, výška, funkce) získal Vlastník i kladné nezávazné vyjádření Magistrátu hlavního města Prahy, Odboru územního rozvoje, ze dne 27.6.2022, sp. zn. S-MHMP 898927/2022, č. j. MHMP 1101684/2022 (viz příloha č. 4); ve vyjádření je konstatováno, že „Uvedený záměr polyfunkčního domu Skalka je dle využití platného územního plánu SÚ hl. m. Prahy přípustný, záměr odpovídá v části plochy SMJ stabilizovanému území.“.

Záměr výstavby Polyfunkčního domu je rovněž v souladu s Generelem veřejných prostranství Prahy 10 vypracovaným urbanisty ze společnosti UNIT architekti, s.r.o. na základě zadání Městské části Praha 10; parametry zástavby Pozemku a návrhu Polyfunkčního domu byly v průběhu jejich přípravy průběžně konzultovány jak s urbanisty společnosti UNIT architekti, s.r.o., tak i s Kanceláří hlavního architekta Městské části Praha 10.

Investor s podáním žádosti o vydání územního rozhodnutí pro Polyfunkční dům počítá do konce tohoto roku. K získání pravomocného územního rozhodnutí by tak, dle sdělení Investora, mělo dojít do poloviny roku následujícího.

Návrh Metropolitního plánu znemožňuje realizovat záměr výstavby Polyfunkčního domu ze dvou důvodů, a to (i) z důvodu zařazení Pozemků Vlastníka, vyjma pozemku parc. č. 4021/20 k. ú. Strašnice, spolu s dalšími pozemky uvedenými výše do plochy „komerční vybavenosti“, ve které znemožňuje stavět jiné, než komerční stavby a (ii) z důvodu omezení výškové regulace vdané ploše na pouhý 3RNP a v případě pozemku parc. č. 4021/20 k. ú. Strašnice dokonce jen na 2 RNP.

I pokud by nebyla stanovena speciální výšková regulace pro plochu „komerční vybavenosti“, tak jsou předmětné pozemky pro realizaci Polyfunkčního domu zařazeny do plochy výškové regulace s hodnotou RNP 2 a 8. Tyto hodnoty RNP, vzhledem k plánované výšce Polyfunkčního domu 12+1 NP, realizaci Polyfunkčního domu také zabraňují.

Tuto změnu územně plánovací regulace Pozemků pokládá Vlastník za nepřiměřený a ničím neodůvodněný zásah do svého ústavně zaručeného vlastnického práva.

Jedním z důvodů, proč do této doby ještě nedošlo k podání žádosti o vydání územního rozhodnutí a jeho vydání je skutečnost, že záměr Polyfunkčního domu byl přizpůsobován představě Městské části Praha 10 o využití celého území stanice metra Skalka, jak je definována v Generelu veřejných prostranstvích. Proto byl původní záměr výstavby na předmětných pozemcích zcela přepracován a uveden do souladu s principy definovanými Generelem veřejných prostranství.

Návrh změny Metropolitního plánu

Ze všech výše uvedených důvodů proto jako Vlastník Pozemků navrhujeme změnit regulaci Pozemků tak, že na žádném z nich nebude vyznačena plocha „komerční vybavenosti“, ale bude zde vymezen jen stavební blok, který je ve výkresu Z02- Hlavní výkres struktury Metropolitního plánu znázorněn bílou barvou. Dále jako Vlastník navrhujeme zvýšení výškové regulativu pro Pozemky a zbylé pozemky, na kterých má být realizován Polyfunkční dům, a to minimálně na hodnotu RNP 15.

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 Polyfunkčního domu a návrh Metropolitního plánu v části týkající se Pozemků a záměru Polyfunkčního domu změnil tak, aby umožňovala shodné využití jako stávající Územní plán, a to včetně výškové regulace a regulace zastavěnosti, nebo do podoby navržené Vlastníkem výše.

1) Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva. U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování (obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci.

Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů.

Zcela zásadním ve vztahu k výše nastíněné problematice je usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. **1 Ao 1/2009**. V tomto usnesení Nejvyšší správní soud mj. uzavírá:

*„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že **veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle** (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“*

K zásahu do základních práv v procesu územního plánování se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 5. 2.2009, sp. zn. **2 Ao4/2008**, 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 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 užitky (ius utendi et fructu).“

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 kontinuitu fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytně nutné 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 naprosto nenavazuje na Územní plán a možnost využití Pozemků radikálně mění.

Z plochy, ve které bylo možné umisťovat polyfunkční budovy a 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.

Zároveň jde tato regulace proti také prezentovanému trendu tzv. města krátkých vzdáleností, kdy má dojít k vytvoření polycentrální Prahy. Navržená regulace Metropolitním plánem pro Pozemky, které jsou hned v sousedství stanice metra Skalka, tak jde přímo proti Prahou prezentovaným trendům rozvoje. Neboť kde jinde by měla být budována nová pražská centra, popř. místa s veškerou občanskou vybaveností od obchodů přes pracovní příležitosti až po byty, než v blízkosti stanic metra, jako páteřního dopravního systému městské hromadné dopravy v Praze.

K výše uvedenému také uvádíme, že navržená změna využití Pozemků Metropolitním plánem představuje zásadní zásah do vlastnického práva Vlastníka, neboť' mnohonásobně snižuje

hodnotu těchto Pozemků oproti současnému stavu.

3) Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace

Jak již uvedl Vlastník v čl. II a IV tohoto podání, na Pozemcích je možné realizovat polyfunkční výškové budovy. Pro využití potenciálu Pozemků zároveň již Vlastník spolupracuje s Investorem, který připravil záměr stavby Polyfunkčního domu, který odpovídá nejen požadavkům Územního plánu, ale i požadavkům MČ Praha 10 na podobu veřejných prostranství. Metropolitní plán však navrhuje pozemky zamýšlené pro výstavbu Polyfunkčního domu využít jen k plnění funkce „komerční vybavenosti“, a to s odůvodněním, že: „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.“

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. **4 As 141/2014-39** platí, že:

„...nelze absenci hrubého nepoměru mezi dosavadním a novým funkčním využitím dotčených pozemků, tedy i nepřiměřený zásah do vlastnických práv stěžovatelky k dotčeným pozemkům, odůvodnit formálním geografickým označením dotčeného území jako „Zahrádkářské kolonie na Skalce“, popřípadě poukazem na skutečné většinové využívání dotčeného území, nýbrž rozhodným je obsah původního a nově přijatého územního plánu týkající se určení využití dotčených pozemků, jelikož pouze porovnáním a zhodnocením obsahu té jeho části, která se dotčeného území a dotčených pozemků týká, lze dospět k relevantnímu závěru o tom, zda přijatá změna funkčního využití dotčených pozemků je či není v hrubém nepoměru oproti využití 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 nejšetrnějším 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 Pozemky tak, že alespoň určité % nové budovy musí být funkčně vyčleněno komerční funkci, popř. regulovat, že na Pozemcích 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 nejšetrnějšího způsobu zásahu do vlastnických práv.

Jelikož řádné odůvodnění zásadní změny funkčního využití Pozemků absentuje a navrhovaná změna regulace Metropolitním plánem představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům, vykazuje Metropolitní plán jen těžko zhojitelnou vadu, která má za následek jeho nezákonnost.

4) Respektování územního rozhodnutí jako tzv. limitu území

Vzhledem k podniknutým krokům Investora a Vlastníka v rámci přípravy realizace Polyfunkčního domu a zákonným lhůtám pro vydání územního rozhodnutí podle Stavebního zákona, lze předpokládat vydání územního rozhodnutí povolujícího umístit na Pozemky 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 respektoval existující záměry, které mají být v lokalitě realizovány a které již byly komunikovány s představiteli samosprávy. V tomto případě byl záměr Investorem i upravován tak, aby zájmům a představám samosprávy, Městské části Praha 10, odpovídal.

Tímto postupem by byla zajištěna lepší koordinace zájmů vlastníků pozemků v dané lokalitě se zájmy pořizovatele Metropolitního plánu a předešlo by se také zbytečným nepřiměřeným zásahům do vlastnických práv.

5) Nevyužití potenciálu oblasti v okolí stanice metra Skalka

Z urbanistického hlediska je širší okolí stanice metra Skalka v současné době nevhodně využito. Jedná se o exponovaný veřejný prostor, kterým denně projdou tisíce osob a který má potenciál stát se lokálním centrem oblasti, čímž by byl naplněn i tzv. koncept města krátkých vzdáleností.

Jednou z priorit Prahy coby světové metropole dle strategického plánu města Prahy je kvalita bydlení a jeho dostupnost. Záměr se nachází přímo ve spádové oblasti metra Skalka, což podporuje koncept tzv. města krátkých vzdáleností. Tento koncept je postaven na sociální interakci lidí a umožnění jejich setkávání a mj. omezit suburbanizaci. Hlavní dopravní prostředek metro tento koncept výrazně podporuje. Z hlediska územní soudržnosti je třeba zamezit tvorbě sociálně vyloučených lokalit a naopak je potřeba zavést opatření vedoucí ke zlepšení sociálních charakteristik. To bude docíleno kultivováním veřejného prostoru a obytného prostředí. Veřejný prostor bude atraktivní pro trávení volného času a budou v něm vysázeny stromy. Stejně jako v centru, má být i ve zbytku města podporován polyfunkční charakter se zvyšující se koncentrací aktivit v jednotlivých sub-centrech. Skalka se dá považovat za sub-centrum, do kterého záměr Polyfunkčního domu přináší obojí - bytovou i komerční funkci. Dle územně analytických podkladů se jedná o modernistickou čtvrt' v níž záměr Polyfunkčního domu podporuje novou výstavbu, která bude obsahovat veřejnou a komerční vybavenost a pracovní příležitosti. Modernistické město preferuje jednoduché hmoty vysokých objektů. Pro dosažení strategického směru, tedy soudržné a zdravé metropole přispívá záměr omezením suburbanizace a podporou rozšiřování koncentrované, polyfunkční zástavby s relativně vyšší hustotou obyvatel.

V současné době se ale v tomto prostoru nacházejí jen nízkopodlažní budovy s nekalitním veřejným prostranstvím.

Veřejný prostor v lokalitě stanice metra Skalka je v současné době nefunkční, nekomfortní, nenabízí možnosti zastavení se, vzniku komunity. Též je bariérový a víceúrovňový. Netvoří jednotné náměstí či prostor pro setkávání. Díky různým úrovním pro pěší je místo v současné době nepřehledné a nejednotné. Celé stávající okolí metra Skalka je neutěšené, nevyvolávající pocit bezpečí a naplněné lidmi bez domova. Tento prostor nelze v současné době považovat za prostor, ve kterém by kdokoliv chtěl trávit svůj volný čas. Proto je okolí stanice metra Skalka vhodným prostorem, ve kterém lze dotvořit celkovou strukturu lokality 559 / Sídliště Skalka tak, jak sleduje cíl obsažený v krycím listu této lokality.

Lze zde koncentrovat služby, office parky, bytové domy s nově navrženými veřejnými prostranstvími, které tento prostor pozvednou svým vzhledem a úrovní nabízených služeb na standard evropských měst 21. století.

V blízkosti navrhovaného záměru Polyfunkčního domu se již dnes nacházejí objekty s výrazně vyšší výškovou hladinou. Horizontální bytové objekty s výškovou hladinou od 8 do 10 nadzemních podlaží a bodové bytové objekty s výškovou hladinou do 13 nadzemních podlaží. Potenciál místa zde není v současnosti využit. Navrhovaný záměr Polyfunkčního domu nahradí současné budovy a doplní potřebné vztahy v území. Hmot a navrhovaného Polyfunkčního domu reaguje na hmoty současných horizontálních a vertikálních budov v blízkém okolí. Výškovou gradací je Polyfunkčním domem vytvářena dominanta, která bude orientačním bodem u stanice metra Skalka.

Záměr Polyfunkčního domu tak sleduje zvýraznění a vymezení tohoto prostoru od okolní zástavby, které má za cíl dát všem najevo, že zde se nachází významný veřejný prostor a také jeden z nejdůležitějších bodů v lokalitě, který je využíván širokou veřejností, a to stanice metra. K takovému vhodnému dotvoření tohoto prostoru v lokalitě však návrh Metropolitního plánu nedává prostor, neboť celé širší okolí stanice metra Skalka nadmíru reguluje.

Tato regulace spočívá v nevhodném stanovení výškové regulace, která způsobí, že v místě, které by mělo být hlavním orientačním bodem v oblasti nebudou moci být umístěny stavby, které by na tuto oblast již z dálky upozorňovaly. Regulovaná výška v širším centru stanice metra Skalka je stanovena pouze na 8 RNP, zatímco stavby v okolí mají RNP 15. Nelze tak architektonicky zdůraznit důležitost tohoto prostoru a naplnit myšlenku tzv. konceptu města krátký vzdáleností.

Zároveň dochází k vytvoření jakési „mezery“ ve struktuře zástavby tohoto prostoru, když je zde vymezena plocha „*komerční vybavenosti*“.

Tato mezera spočívá nejen v nevhodné výškové regulaci, kdy je stanoveno RNP o hodnotě 3, které je v nepoměru k bezprostředně sousedícím budovám, které již dnes dosahují 8, resp. 15 NP. 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.

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.

Připomínka se týká lokality 559 / Sídliště Skalka, navržené regulace k pozemkům v okolí stanice metra Skalka. Konkrétně se jedná o tyto pozemky parc. č. 3237/43, 3237/44, 3237/45, 3237/46, 3237/47, 3237/48, 3237/49, 3237/50, 3237/51, 3237/52, 3237/53, 3237/54, 3237/55, 3237/56, 3237/57, 3237/58, 3237/59, 3237/60, 3237/61 a 3237/62, všechny v k. ú. Strašnice („Předmětné území“).

Z důvodu, že Připomínkující s regulací Předmětného území nesouhlasí, tak 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“), připomínku k Metropolitnímu plánu.

II. **Předmět připomínky**

K současné regulaci

Současný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9.9.1999ve znění pozdějších změn („Územní plán“) zařazuje většinu Předmětného území do funkční plochy SV (všeobecně smíšené) s kódem míry využití plochy J a z menší části je Předmětné území zařazeno do funkční plochy DH (plochy a zařízení veřejné dopravy). Předmětné území tvoří funkční celek zahrnující výstupy ze stanice metra Skalka a plochu pro navazující dopravní infrastrukturu, která slouží pro spoje navazující na stanici

metra, jedná se tak o lokální přestupní uzel městské hromadné dopravy.
V současné době tak lze v ploše Předmětného území, které je regulováno plochou SV realizovat polyfunkční budovy, které v sobě budou obsahovat funkci bydlení a dále funkci občanského vybavení. Na ploše Předmětného území regulovaného plochou DH lze realizovat stavby související s hromadnou dopravnou a dopravní obslužností, a to včetně staveb souvisejících, jako jsou stavby pro administrativu, či služební byty.
Výšková regulace není pro Předmětné území Územním plánem v současné době stanovena 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 PSP se v území nachází v současné době VII. výšková hladina, která je reprezentována výškovými solitérními bytovými domy a dále budovou Českého statistického úřadu na křižovatce ulice Na Padesátém a V Rybníčkách (zmíněné budovy dosahují výšky 36-38 metrů a mají 12 NP).

K navrhované regulaci Metropolitním plánem
Metropolitní plán zařazuje Předmětné území do lokality 559/ Sídlíště Skalka. Tato lokalita je je Metropolitním plánem definována označením Z (07) /O [S], tedy jako stabilizovaná zastavitelná stavební plocha s modernistickou strukturou se způsobem využití zastavitelná obytná plocha. Předmětné území není v rámci této lokality zařazeno do jiné zvláštní plochy a je vyznačeno v Metropolitním plánu ve výkresu Z02 – Hlavní výkres struktury jen bílou barvou. Jedná se tak o zastavitelný stavební blok bez nezastavěných částí stavebního bloku.

Metropolitní plán umožňuje na Předmětném území realizovat shodné stavby se stavbami povolenými dle současného územního plánu. Avšak Metropolitní plán bezdůvodně snižuje možnou výšku těchto staveb, neboť reguluje Předmětné území maximálním počtem nadzemních podlaží na úrovni 8 RNP.

Připomínkující nesouhlasí s navrženou podlažností Předmětného území a přilehlého veřejného prostoru a níže uvádí důvody pro svůj nesouhlas.

IV. Návrh změny Metropolitního plánu

Ze všech uvedených důvodů proto Připomínkující navrhuje zvýšení výškového regulativu ve vztahu k Předmětnému území z maximální podlažnosti 8 RNP na alespoň maximální podlažnost 15 RNP

V. Závěr

Připomínkující žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážil jím navrhovanou změnu Metropolitního plánu ve vztahu k Předmětnému území.

III. Odůvodnění připomínky

Okolí stanice metra Skalka je, jak bylo uvedeno dopravním uzlem, kterým denně projdou tisíce osob. V současné době okolí stanice metra Skalka v neutěšeném stavu a Metropolitní plán pro Předmětné území umožňuje jeho revitalizace. Nicméně, vzhledem k tomu, že se jedná skutečně o významný prostor, který je právě díky dopravnímu uzlu hojně využívám, tak se jedná o jedno z lokálních center Prahy 10. Tento názor zastává i MČ Praha 10, která okolí stanice metra skalka označila za lokální centrum ve svém generelu veřejných prostranství, který nechala zpracovat. Pro oblast stanice Metra Skalka je dnes dokonce zpracováván podrobnější generel veřejných ploch (dostupný např. zde https://vppl0.ez/Portals/8/dokumentv%20VP/ Generel veřejných prostranství Prahy 10 web.pdf)

Dle názoru Připomínkujícího však výšková regulace, resp. maximální podlažnost nových budov stanovená Metropolitním plánem neodpovídá významu tohoto prostoru a neumožňuje z okolí stanice metra Skalka vytvořit nové reprezentativní místo, které by navíc bylo i hmotově a výškově zdůrazněno oproti současné zástavbě v lokalitě 559 / Sídlíště Skalka. Jak bylo uvedeno, tak Metropolitní plán pro Předmětné území stanovuje maximální počet nadzemních podlaží pouze na 8 RNP (v přilehlém okolí ještě méně). Tato hodnota je dle názoru Připomínkujícího nedostatečná, neboť se již v území, jak bylo zmíněno nacházejí vyšší budovy. Takto stanovená výšková regulace, tak bude znamenat, že významné lokální centrum bude zastíněno okolní zástavbou panelových domů, nebude opticky zvýrazněno a v zástavbě se tak „ztratí“. Toto jde proti urbanistickým zásadám, podle kterých mají v prostoru vynikat právě významná místa s důležitými službami a přestupními body do kterých míří významně množství osob. Tyto místa jsou zvýrazňována právě z důvodu, že je vyhledává množství osoba jsou tak v prostoru již z dálky lépe identifikována.

Stanovená výšková regulace je také proti současnému Hl. m. Prahou stanovenému cíli budování města tzv. krátkých vzdáleností a proti záměru polycentrosti Prahy. Neboť kde jinde, by měla být budována výšková zástavba, koncentrující bydlení, služby a pracovní příležitosti, než v okolí významného lokálního centra a stanice metra. Potenciál této Předmětného území by měl být dle Připomínkujícího využit, měla by zde být umožněna výšková zástavba, která bude význam místa náležitě reprezentovat a zároveň v sobě koncentruje všechny potřebné služby a funkce, které oblast posunou do 21. století.

Připomínkující proto navrhuje úpravu výškové regulace Předmětného území tak, že maximální podlažnost nových budov bude stanovena alespoň na 15 RNP. Takto stanovená podlažnost nebude v lokalitě působit rušivým dojmem, neboť je jen o 3 RNP vyšší, než současná zástavba bodovými výškovými panelovými domy a bude dosahovat pouze shodné podlažnosti, jako je již v lokalitě stanovena pro jiné pozemky. Dojde tak pouze vyrovnaní podlažností Předmětného území s podlažností okolních budov v lokalitě 559/ Sídlíště Skalka. Zároveň takto nastavená podlažnost, tj. alespoň 15 RNP umožní, že nedojde k zastínění významného lokálního centra a dopravního uzlu okolní zástavbou, pro kterou je dnes navrhována podlažnost právě 15 RNP (viz obr. 4 - stanovená maximální podlažnost budov v Předmětném území dle Metropolitního plánu).

Připomínkující by na závěr chtěl ještě dodat, že umožněním vyšší podlažnosti budov v předmětném území dojde i ke zvýšení hodnoty pozemků ve vlastnictví DPP, který na nich bude moci realizovat pravděpodobně v kooperaci s jinými subjekty hodnotnější výstavbu, která mu tak bude moci generovat více finančních prostředků, které bude moci využít na údržbu svých současných budov, vozového parku, či na nové investice do rozvíjení městské hromadné dopravy.

3605	MHMPXPIZSTIS	Námítka	MHMPXPIZSTIS	3015727	Nesouhlas
3606	MHMPXPJ2W06P	Námítka	MHMPXPJ2W06P	3015732	Nesouhlas

Žádost o změnu v Metropolitním plánu spočívající v navýšení regulovaného počtu nadzemních podlaží

Společnost jako vlastník pozemku par. Č. 729/2 se stavbou čp. 934 v k.ú. Holešovice, tímto žádá o provedení změny v připravovaném novém Metropolitním plánu spočívající v navýšení regulovaného počtu nadzemních podlaží (RNP) na pozemku 729/2 k.ú. Holešovice z původních 6 na 7. Stávající výšková úroveň okolních bloků se pohybuje v úrovních 6–8 nadzemních podlažích.

Proto Společnost žádá o navýšení na převažující úroveň okolní zástavby, tedy na 7 nadzemních podlaží, nikoliv na úroveň nejvyšší.

Námítky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy

I. Úvod

1. Vlastník je mj. vlastníkem nebo spoluvlastníkem nemovitostí evidovaných na LV č. 2315, 2316, 2317, 2318, 2320 a 2321 pro k. ú. Vysočany, obec Praha, a graficky znázorněných ve výřezech katastrální mapy tvořících součást Přílohy č. 2 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: Vysočany

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 – G).
7. Vzhledem k množství spoluvlastníků s majetkoprávními vazbami na dotčené území v současnosti probíhají nebo budou probíhat jednání o odkupu dalších spoluvlastnických podílů Vlastníkem, jehož záměrem je stávající zástavbu na Pozemcích zdemolovat a provést výstavbu novou. Výšková úroveň stávající okolní zástavby odpovídá.

B) Navrhovaný stav dle Metropolitního plánu

8. Dle návrhu Metropolitního plánu jsou Pozemky součástí lokality č. 082 / Kolbenova.

9. Lokalita č. 082 / Kolbenova je dle závazného krycího listu lokality označována jako lokalita zastavitelná, transformační, obytná s hybridní strukturou. Pozemky vlastníka jsou součástí transformační plochy 411/082/2344 o rozloze 152 046 m2 se způsobem využití – obytná a typem struktury – hybridní.

10. Dle návrhu Metropolitního plánu je na Pozemcích navrhována výšková regulace s rozmezím podlažnosti 6 a hladinou věží 15 NP.

C) Vlastníkem požadované úpravy návrhu Metropolitního plánu

11. Vlastník požaduje **upravit výškovou regulaci na Pozemcích a zvýšit navrhované rozmezí podlažnosti na hodnotu 8 s hladinou věží 15**.

<div>D) Odůvodnění</div> <div>12. Záměrem Vlastníka je zdemolovat stávající zástavbu na Pozemcích a využít Pozemky k výstavbě nové odpovídající okolní stávající zástavbě.</div> <div>13. Návrhem Metropolitního plánu dochází k omezení vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům oproti současnému stavu a k porušení základních principů správního práva. Navrhované omezení a změna rozsahu využití Pozemků nemá opodstatnění, a omezení vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům proto není důvodné a přiměřené.</div>					
<div>Přílohy:</div> <div>Příloha č. 1 – Grafické znázornění dle platné úpravy Územního plánu a návrhu Metropolitního plánu</div> <div>Příloha č. 2 – Informativní výpisy z KN a výřezy katastrální mapy se zákresem Pozemků</div>					
3606	MHMPXPJ2W06P	Námítka	MHMPXPJ2W06P	3015735	Nesouhlas
<div>IV. Obecné námítky k textové části</div> <div>A) Článek 13 odst. 2 a 3 návrhu MPP</div> <div>14. Text návrhu MPP:</div> <div>(2) Realizace metropolitních priorit je klíčem k postupnému naplňování a dotváření základní koncepce Metropolitního plánu. Prvky uvedené jako metropolitní priority je nutné při rozhodování v území a při pořizování podrobnějších územně plánovacích dokumentací <u>upřednostnit před ostatními záměry</u>.</div> <div>(3) Vymezení priorit není etapizací, byť jedním ze znaků metropolitních priorit je jejich nutné upřednostnění. Metropolitní priority nestanovují zvláštní podmínky pro uspořádání nebo využití území, <u>ale ukládají povinnost věnovat označeným jevům zvláštní pozornost a upřednostňovat je</u>.</div> <div>15. Vlastník požaduje, aby v návrhu Metropolitního plánu bylo jasné stanovení, jakým způsobem budou metropolitní priority upřednostňovány a jak bude prokázáno, respektive v čem bude spočívat, že je věnována těmto jevům „zvláštní pozornost“ a že jsou upřednostněny.</div> <div>16. Dále Vlastník požaduje jasné stanovení pravidel, podle kterých bude postupováno při rozhodování v území v souvislosti s tímto upřednostňováním metropolitních priorit.</div> <div>17. Přestože výše zmíněná regulace není označena jako prvek etapizace či podmíněnosti staveb, je nutné poznamenat, že se vlastně o skrytou etapizaci a podmíněnost staveb jedná. Pokud má být upřednostněna metropolitní priorita i při rozhodování v území, je nutné předem detailně znát její parametry, tzn. že nestačí pouze např. obecné vymezení koridoru bez detailů. Pokud totiž nebude znám detail priority (v úrovni dokumentace záměru), nelze v daném místě rozhodovat o povolení jiné stavby, neboť nebude možné zajistit věcnou koordinaci prvku priority a prvku navrženého záměru (nehledě na to, že „upřednostněním“ se rozumí nikoli pouze koordinace, ale skutečná prioritizace).</div>					
3606	MHMPXPJ2W06P	Námítka	MHMPXPJ2W06P	3015736	Nesouhlas
<div>B) Článek 18 návrhu MPP</div> <div>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.</div> <div>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).</div> <div>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.</div>					
3606	MHMPXPJ2W06P	Námítka	MHMPXPJ2W06P	3015737	Nesouhlas
<div>C) Článek 42 odst. 2 písm. c) návrhu MPP</div> <div>21. Text návrhu MPP:</div> <div>(2) V lokalitě blokové struktury jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:</div> <div>c) zástavba stavebních bloků zpravidla vytváří typické vnitrobloky, které jsou <u>často nezpevněné s vegetací</u>.</div> <div>22. Vlastník požaduje, aby byl parametr nezpevněných vnitrobloků s vegetací odstraněn.</div> <div>23. Krom toho, že výše uvedený parametr svou detailností zcela překračuje obsah územního plánu, zároveň zcela vylučuje v blokové zástavbě realizovat např. podzemní podlaží s parkováním pod plochou vnitrobloku. Vlastník má také za to, že pojem „často nezpevněný“ je velmi neurčitý a v této oblasti neobvyklý, a není tedy jasné, jakým způsobem bude v praxi vykládán.</div>					
3606	MHMPXPJ2W06P	Námítka	MHMPXPJ2W06P	3015738	Nesouhlas
<div>D) Článek 43 odst. 1 a 44 odst. 1 návrhu MPP</div> <div>24. Text návrhu MPP:</div> <div>(1) Hybridní strukturou je urbánní struktura kompaktních a rozvolněných bloků, případně solitérů výrazně kombinující různé využití rozložené zpravidla v různých podlažích nad sebou (vertikálně). Struktura umožňuje současné i budoucí technické inovace. Je strukturou pro klíčové části města budoucnosti.</div> <div>(1) 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.</div> <div>25. Vlastník požaduje, aby byl požadavek na kombinaci různých využití, ať už ve vztahu k podlažím (hybridní struktura) nebo ve vztahu k jednotlivým budovám (heterogenní struktura), z textu návrhu MPP odstraněn.</div> <div>26. Tato úprava je natolik detailní, že přesahuje koncepci územního plánu, a do textové části MPP tak dle Vlastníka nepatří. Zároveň dle Vlastníka není přípustné, aby návrh MPP fakticky reguloval nejen plochy a lokality, ale i jednotlivá podlaží (v případně hybridní struktury) či jednotlivé budovy (v případě heterogenní struktury).</div>					
3606	MHMPXPJ2W06P	Námítka	MHMPXPJ2W06P	3015739	Nesouhlas
<div>E) Článek 77 odst. 4 návrhu MPP</div> <div>27. Text návrhu MPP:</div> <div>(4) Pokud je souvislá plocha stavebního záměru v transformační nebo rozvojové ploše nových struktur menší, než je celá vymezená plocha, je možné záměr umístit za podmínky, že veřejná prostranství a veřejná vybavenost stanovená parametrickou regulací jsou zcela umístěny v ploše záměru.</div> <div>28. Vlastník požaduje odstranění povinnosti umístit veřejná prostranství a veřejnou vybavenost stanovenou parametrickou regulací zcela do plochy záměru v transformační nebo rozvojové ploše nových struktur, pokud je takový záměr menší, než je celá vymezená plocha.</div> <div>29. Vlastník má za to, že z takto formulované regulace vyplývá, že jakýkoliv záměr musí obsahovat celkové množství veřejných prostranství a veřejné vybavenosti stanovené parametrickou regulací. Při zachování tohoto požadavku pak hrozí riziko nekonceptního rozvoje struktur veřejných prostranství a veřejné vybavenosti, kdy by docházelo ke vzniku velkého množství malých parků, malých domovů pro seniory apod. (a to jen proto, aby byla naplněna parametrická regulace v každém konkrétním záměru).</div> <div>30. Tento parametr také směřuje k nutnosti pořídit pro každý záměr v rozvojové či transformační ploše studii a pro rozhodování v území územní studii, neboť jinak nelze tento parametr vyhodnotit. Dle Vlastníka by tedy bylo na místě v rozvojových a transformačních plochách stanovit konkrétní plochy umístění parametrické regulace, aby bylo vše postaveno najisto.</div>					
3606	MHMPXPJ2W06P	Námítka	MHMPXPJ2W06P	3015740	Nesouhlas
<div>F) Článek 103 návrhu MPP</div> <div>31. Vlastník požaduje úpravu ustanovení čl. 103 návrhu MPP týkajícího se pravidel pro dominanty tak, aby toto ustanovení neznemožňovalo využití § 27 odst. 2 až 4 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), v platném znění (dále jen „PSP“).</div> <div>32. Vzhledem k tomu, že jsou v § 27 PSP odstavce 2 až 4 uvozeny formulací: „<i>nestanoví-li územní nebo regulační plán jinak</i>“, stanovení pravidel pro dominanty (možnosti překročení výškových hladin) v návrhu MPP má před úpravou v PSP přednost. Dle názoru Vlastníka je tak využití § 27 odst. 2 až 4 PSP znemožněno.</div>					
3606	MHMPXPJ2W06P	Námítka	MHMPXPJ2W06P	3015741	Nesouhlas
<div>G) Článek 103 odst. 3 návrhu MPP</div> <div>38. Text návrhu MPP:</div> <div>(3) V plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, je možné stávající budovy navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.</div> <div>39. Vlastník požaduje, aby byla občanská či komerční vybavenost určená bodem či plochou z návrhu MPP ve stabilizovaných územích odstraněna, neboť stabilizované území má dostatek stávajících parametrů pro to, aby v těchto místech nevznikala neadekvátní výstavba.</div> <div>40. V případě označené stávající občanské a komerční vybavenosti určené bodem nebo plochou se jedná se v mnoha případech o vybydlené budovy, které nejsou využívány, případně by vyžadovaly důslednou obnovu. S ohledem na základní teze návrhu MPP (ve vztahu k nerozšiřování města do krajiny) je vhodné, aby na takto označených místech nevznikaly pouze stavby vybavenosti, ale i stavby bytové. V přízemí, příp. v dalších podlažích, může být stanoven požadavek na občanskou či komerční vybavenost, zatímco ve vyšších podlažích se mohou nacházet bytové jednotky. Dojde tak k dotvoření urbanistické struktury modernistických sídlišť. V opačném případě je tento požadavek v rozporu se základními tezemi návrhu MPP a s ohledem na stávající nedostatek bytů je tento parametr zcela v rozporu s deklarovanou strategií hlavního města Prahy.</div>					
3606	MHMPXPJ2W06P	Námítka	MHMPXPJ2W06P	3015742	Nesouhlas
<div>H) Článek 94 odst. 3 a 4 návrhu MPP</div> <div>36. Text návrhu MPP:</div>					

(3) *Stávající budovy (dle katastru nemovitostí k datu vydání Metropolitního plánu) je možné nahrazovat novými stavbami a provádět změny dokončených staveb při zvětšení maximálně o 20 % RPB na úkor parku ve volné zástavbě.*

(4) *Pokud ÚPČP, v souladu s podmínkami stanovenými v čl. 161 odst. 3 a 4, nestanoví jinak, je umístování nových budov do parku ve volné zástavbě nepřipustné. Umístování nových jiných staveb je přípustné za podmínky, že podíl nezpevněných ploch z celkové výměry parku ve volné zástavbě se oproti stávajícímu stavu nesníží.*

37. **Vlastník požaduje zrušení výše uvedené regulace rozšiřování zástavby na úkor parku ve volné zástavbě a umístování nových budov do parku ve volné zástavbě.**

38. Z výše uvedených podmínek pro park ve volné zástavbě vyplývá, že v daném místě de facto nelze umístit jakoukoliv novou stavbu, neboť vždy dojde ke snížení podílu nezpevněných ploch. Takto nebude možné umisťovat ani např. stavby trafostanic, stavby parkovacích domů, nové stavby občanské či komerční vybavenosti a již vůbec nebude možné na těchto místech umisťovat stavby bytových domů.

39. Takto nastavené parametry vedou k zakonverzování stávajících sídlišť bez možnosti jakéhokoliv rozvoje, jsou v rozporu s tezemi rozvoje hlavního města Prahy a budou způsobovat rozpínání zastavitelného území do volné krajiny. Navíc jsou tyto parametry nastaveny zcela ne hospodárně ve vztahu ke stávajícímu zajištění dopravní a technické infrastruktury do území modernistické struktury a do území sídlišť.

I) Článek 144 odst. 1 písm. b) návrhu MPP

40. **Text návrhu MPP:**

(1) *Metropolitní plán veřejnou vybavenost vymezuje:*

b) parametrickými regulativy (stanovením procentního podílu plochy pro občanskou vybavenost danou pro transformační nebo rozvojovou plochu).

41. **Vlastník požaduje, aby byl požadavek na veřejnou vybavenost stanovený parametrickými regulativy snižován, pokud bude realizován ve více podlažích budov, nebo aby byl požadavek na veřejnou vybavenost vztažen na hrubou podlažní plochu, a nikoliv na celé území transformační nebo rozvojové plochy.**

47. Vlastník považuje navrhované nastavení parametrického regulativu veřejné vybavenosti za chybné, jelikož v mnoha případech není pro naplnění tohoto požadavku v jednotlivých lokalitách dostatek prostoru.

V. Závěr

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

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

44. 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 námítkách výše, a byl tak umožněn smysluplný stavební rozvoj Pozemků.

45. 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.

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

3607 MHMP08YCJCM Přípomínka MHMP08YCJCM 3015801 Nesouhlas

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 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 současné 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 množství sportovišť a ploch pro veřejnou rekreační vybavenost, ovšem absolutně nedostatečné množství parkové plochy. Existuje tudíž zásadní veřejný zájem na tom, aby byly výše uvedené pozemky i nadále účelově určeny jako klasický místní park, který umožňuje odpovídající odpočinek a relaxaci pro širokou veřejnost, jejíž počet se, jak již bylo uvedeno výše, v tomto území neustále zvyšuje novou výstavbou. Současná veřejná rekreační vybavenost v ulici Na Třebešíně není plně 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 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 veřejností 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 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 Výjimečně a zvláště 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 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 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 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 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.

Podle § 53 stavebního zákona *„pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky jednání, 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 nepřihlídnutí 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 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.

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 m² ve vlastnictví Hlavního města Prahy. Na zmíněný pozemek 1544/24 navazují p. č. 1524/25 a 1524/26 ve spoluvlastnictví Hlavního města Prahy z 1/2. Tato plocha je v současném územním plánu označena jako zeleň městská a krajinná. Ve skutečnosti je to zeleň náletová a dlouhodobě neudržovaná a nevyužívaná. V návrhu Metropolitního plánu není označena žádná zeleň. V návrhu Metropolitního plánu je tato plocha určena jako rekreační vybavenost.

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

Předmětnou změnou určení výše uvedených pozemků by došlo k opravě chyby v zázresu 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 Tulipa Třebešín a z druhé strany obyvateli domova seniorů. Je tedy nutné zajistit další plochu parkovou plochu, kam by se občané mohli uchýlit.

Vedle oválu velodromu byl postaven nový dům seniorů, p. č. 1544/6, k. ú. Strašnice, ke kterému přiléhá pouze malá předzahrádka. Noví obyvatelé a jejich návštěvy mohou zatím chodit pouze do jediného parku Jiřího 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.

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 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.

3607	MHMPPO8YCJCM	Připomínka	MHMPP08YCJCM	3015818	Nesouhlas
3608	MHMPXPJ2W0JW	Námítka	MHMPXPJ2W0JW	3015746	Jiné
3608	MHMPXPJ2W0JW	Námítka	MHMPXPJ2W0JW	3015749	Nesouhlas

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.**

Účastník zastupuje 1 právnickou osobu - viz detail podání.

Námítka k návrhu Metropolitního plánu

Podaná námítka se týká pozemků **parc.č. 2356/21, 2356/34, 2356/35, 2356/83, 2356/84, 2356/87, 2356/134, 2356/140, 2356/142, 2356/145 a části 2378/23 v k.ú. Holešovice**, které se nachází v lokalitě „027/Holešovice“, část pozemku parc.č. 2378/23 také v lokalitě „845/Vltava III.“. Lokalita **„027/Holešovice“** je zastavitelnou lokalitou stabilizovanou s blokovou strukturou a se zastavitelným obytným využitím. Pozemky se nachází ve výškové regulaci s rozmezím podlažnosti 6, 8 a 21. Lokalita **„845/Vltava III.“** je zastavitelnou nestavební lokalitou se strukturou parkové prostranství a se zastavitelným rekreačním využitím. Pozemek parc.č. 2378/23 v k.ú. Holešovice je dotčen nestavební transformační plochou 412/845/5014 – rekreační park.

Požadujeme, aby pozemek parc.č. 2378/23 v k.ú. Holešovice, resp. jeho část, byl vyjmut z lokality 845/Vltava III. a byl nově v rozsahu, ve kterém se dle stávajícího územního plánu hl. m. Prahy nachází v území SV – H, zařazen do lokality „027/Holešovice“ tak, aby odpovídalo jeho zařazení do zastavitelné plochy stávajícímu Územnímu plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy. Požadujeme, aby na pozemcích parc.č. 2356/21, 2356/34, 2356/35, 2356/83, 2356/84, 2356/87, 2356/134, 2356/140, 2356/142, 2356/145 a v případě pozemku 2378/23 v rozsahu, ve kterém se dle stávajícího územního plánu hl. m. Prahy nachází v území SV – H, v k.ú. Holešovice byla upravena výšková regulace na hodnotu 12 (7 až 12 RNP) s hladinou věží 21. Požadujeme upravit strukturu lokality „027/Holešovice“ tak, aby odpovídala stávající zástavbě.

Pozemky parc.č. 2356/21, 2356/34, 2356/35, 2356/83, 2356/84, 2356/87, 2356/134, 2356/140, 2356/142, 2356/145 a část pozemku 2378/23 v k.ú. Holešovice se nachází v lokalitě „027/Holešovice“. Tato lokalita je zastavitelnou lokalitou stabilizovanou s blokovou strukturou a se zastavitelným obytným využitím. Pozemek parc. č. 2378/23 v k.ú. Holešovice je také součástí lokality „845/Vltava III.“, která je zastavitelnou nestavební lokalitou se strukturou parkové prostranství a se zastavitelným rekreačním využitím. Pozemek je dotčen nestavební transformační plochou 412/845/5014 – rekreační park. Požadujeme, aby pozemek parc. č. 2378/23 v k.ú. Holešovice byl zařazen v části, ve které se dle stávajícího územního plánu hl. m. Prahy nachází v území SV – H, do lokality „027/Holešovice“. Požadujeme vyjmutí pozemku parc.č. 2378/23 v k.ú. Holešovice, resp. jeho části, z lokality 845/Vltava III. Pozemek parc.č. 2378/23 v k.ú. Holešovice je dle stávajícího Územního plánu sídelního útvaru hl. města Prahy zčásti součástí zastavitelného území SV a zčásti součástí plochy nezastavitelné – ZMK – viz obrázek č. 1:

Obrázek 1: stávající územní plán

Podle návrhu Metropolitního plánu je však pozemek z větší části součástí lokality „845/Vltava III.“, která je nestavební lokalitou a pouze jeho západní část je součástí lokality „027/Holešovice“. **Aby byla zachována kontinuita, požadujeme, aby byl pozemek parc.č. 2378/23 v k.ú. Holešovice součástí lokality „027/Holešovice“, a to v části pozemku, která je dnes součástí zastavitelné lokality (plochy SV – H).** Pozemky se nachází ve výškové regulaci s rozmezím podlažnosti 6, 8 a 21. Požadujeme, aby byla výšková regulace upravena v souladu s umístěnými okolními stavbami o 12 nadzemních podlažích a byla tedy upravena na hodnotu 12 v celé ploše pozemků parc. č. 2356/21, 2356/34, 2356/35, 2356/83, 2356/84, 2356/87, 2356/134, 2356/140, 2356/142, 2356/145 a v případě pozemku 2378/23 v části, ve které se dle stávajícího územního plánu hl. m. Prahy nachází v území SV – H, vše v k.ú. Holešovice. Zároveň požadujeme doplnit do této výškové regulace hladinu věží 21, aby byla vytvořena zástavba odpovídající zástavbě na protilehlé straně. Stavby v okolí naplňují dále spíše znaky modernistické struktury či heterogenní struktury, proto požadujeme, aby byla upravena i struktura lokality na předmětných pozemcích s ohledem na v současné době realizovanou stavbu. **Návrhem totiž dochází k jasnému dotčení pozemků ve vlastnictví zmocnitele a jejich znehodnocení ve vztahu k charakteru realizované zástavby i ve vztahu ke stávajícímu využití a zastavitelnosti dle Územního 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.**

3608	MHMPXPJ2W0JW	Námítka	MHMPXPJ2W0JW	3015751	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

Námítka k návrhu Metropolitního plánu

Podaná námítka se týká pozemků **parc. č. 2356/1, 2356/29, 2356/110, 2356/112, 2363/1, 2366/4, 2366/5 v k.ú. Holešovice, a to v rozsahu**, ve kterém je návrh Metropolitního plánu zařazuje do lokality „027/Holešovice“. V případě některých výše uvedených pozemků (např. pozemek parc. č. 2356/1) tak půjde jen o jejich příslušné části. Lokalita **„027/Holešovice“** je zastavitelnou lokalitou stabilizovanou s blokovou strukturou a se zastavitelným obytným využitím. Pozemky se nachází ve výškové regulaci s rozmezím podlažností 6.

Požadujeme, aby na pozemcích parc.č. 2356/1, 2356/29, 2356/110, 2356/112, 2363/1, 2366/4, 2366/5 v k.ú. Holešovice byla upravena výšková regulace na hodnotu 8 (6 až 8 RNP). Požadujeme upravit strukturu lokality „027/Holešovice“ tak, aby odpovídala stávající povolené zástavbě v území. Požadujeme provést úpravy ve výkresu Z03 dle příložené žádosti o změnu Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy Z 3214.

Pozemky parc. č. 2356/1, 2356/29, 2356/110, 2356/112, 2363/1, 2366/4, 2366/5 v k.ú. Holešovice, resp. pouze jejich části, které se nachází v lokalitě „027/Holešovice“. Tato lokalita je zastavitelnou lokalitou stabilizovanou s blokovou strukturou a se zastavitelným obytným využitím. Pozemky se nachází ve výškové regulaci s rozmezím podlažnosti 6. Na pozemcích je povolena stavba o 7 nadzemních podlažích (územní rozhodnutí vydané stavebním úřadem dne 30.11.2020). Požadujeme tedy, aby návrh Metropolitního plánu v části výškové regulace byl uveden do souladu se stávajícím, umístěným, stavem na pozemcích a tyto byly zařazeny do rozmezí

podlažnosti 8.
Umístěná stavba naplňuje dále spíše znaky modernistické struktury či heterogenní struktury, proto požadujeme, aby byla upravena i struktura lokality na předmětných pozemcích s ohledem na stavbu dle územního rozhodnutí vydaného stavebním úřadem dne 30.11.2020.
Dále požadujeme provést v rozsahu pozemků dotčených záměrem stavby, pro kterou bylo vydáno dne 30.11.2020 územní rozhodnutí, úpravu výkresu Z03 a vedení protipovodňové ochrany dle přiloženého výkresu, který je podkladem pro změnu Územního plánu sídelního útvaru Z3214.
Návrhem totiž dochází k jasnému dotčení pozemků ve vlastnictví zmocnítele a jejich znehodnocení ve vztahu k charakteru umístěné zástavby na základě platného územního rozhodnutí. 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.

Příloha:
- výkres změny Z 3214 se zákresem protipovodňové ochrany

3608 MHMPXPJ2W0JW Námitka MHMPXPJ2W0JW 3015756 Nesouhlas

Námitka k návrhu Metropolitního plánu
Podaná námitka se týká pozemků **parc. č. 5042/2, 5042/3, 5042/6, 5042/7, 5042/8, 5042/9, 5042/11, 5042/12, 5042/13 v k.ú. Smíchov**, které se nachází v lokalitě „**843/Vltava I.**“, a to v rozsahu, v jakém se těchto pozemků, resp. jejich částí týká změna č. Z 2772/00 stávajícího Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy.
Lokalita „**843/Vltava I.**“ je zastavitelnou nestavební lokalitou se strukturou parkové prostranství a se zastavitelným rekreačním využitím.

Požadujeme, aby pozemky parc.č. 5042/2, 5042/3, 5042/6, 5042/7, 5042/8, 5042/9, 5042/11, 5042/12, 5042/13 v k.ú. Smíchov v rozsahu, v jakém se těchto pozemků, resp. jejich částí týká změna č. Z 2772/00 stávajícího Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, **byly vyjmuty z lokality „843/Vltava I.“ a byly zařazeny do lokality „072/Smíchovské nádraží“, a to dle změny Z 2772.**
Požadujeme, aby na pozemcích parc. č. 5042/2, 5042/3, 5042/6, 5042/7, 5042/8, 5042/9, 5042/11, 5042/12, 5042/13 v k.ú. Smíchov, a to v jejich výše uvedených částech, nově zařazených do lokality „072/Smíchovské nádraží“, byla upravena výšková regulace na hodnotu 8.

Pozemky parc.č. 5042/2, 5042/3, 5042/6, 5042/7, 5042/8, 5042/9, 5042/11, 5042/12, 5042/13 v k.ú. Smíchov se nachází v lokalitě „843/Vltava I.“. Tato lokalita je zastavitelnou nestavební lokalitou se strukturou parkové prostranství a se zastavitelným rekreačním využitím.
Protože v současné době probíhá změna Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy Z 2772, požadujeme, aby byly pozemky parc.č. 5042/2, 5042/3, 5042/6, 5042/7, 5042/8, 5042/9, 5042/11, 5042/12, 5042/13 v k.ú. Smíchov, resp. jejich výše uvedené části, vyjmuty z lokality „843/Vltava I.“ a zařazeny nově do lokality „072/Smíchovské nádraží“, a to v souladu s výše uvedenou změnou Z 2772.
Požadavek zařazení pozemků, resp. jejich dotčených částí, do lokality „072/Smíchovské nádraží“ zajistí návaznost na stávající územně plánovací dokumentaci, ve znění změny Z 2772.
Pozemky zařazené do lokality „072/Smíchovské nádraží“ pak požadujeme označit výškovou regulací 8, a to v návaznosti na okolní výškové hladiny v lokalitě.
Návrhem Metropolitního plánu totiž dochází k jasnému dotčení pozemků ve vlastnictví zmocnítele a jejich znehodnocení ve vztahu k charakteru realizované zástavby i ve vztahu ke stávajícímu využití a zastavitelnosti dle Územního 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.

3609 MHMPXPJ202X4 Námitka MHMPXPJ202X4 3015771 Nesouhlas

Námítky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy
I. Úvod
1. Vlastník je mj. vlastníkem nemovitostí evidovaných na LV č. 2152 pro k. ú. Vysočany, obec Praha, a graficky znázorněných ve výřezech katastrální mapy, které 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 námitkami:
a) Dotčené území: Pozemky
b) Katastrální území: Vysočany
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 – G a H).
7. Na Pozemcích se v minulosti nacházely průmyslové budovy, které byly zdemolovány za účelem realizace níže uvedeného záměru Vlastníka. Územní plán umožňuje na Pozemcích stavby o výšce 6+1 nadzemních podlaží (NP), což odpovídá i výškové úrovni okolní stávající zástavby podél ulice Kolbenova.
8. Záměrem Vlastníka je vybudovat na Pozemcích komplex bytových domů se stavebními bloky o různých výškách, přičemž při ulici Kolbenova je uvažována maximální výšková úroveň 6+1 NP doplněná věžemi o 10 až 15 NP. V 1. NP je uvažováno komerční využití. Za tímto účelem zpracoval Vlastník v roce 2018 objemovou studii, která byla kladně projednána městskou částí Praha 9, a následně i dokumentací pro územní řízení. V roce 2019 až 2021 došlo v rámci platného Územního plánu k podání žádostí o vydání územního rozhodnutí o umístění jednotlivých etap záměru a v současnosti je již vydáno pravomocné územní rozhodnutí s č. j. MCP09/021119/2019/OVÚR/POL ze dne 10. 6. 2019, pravomocné územní rozhodnutí s č. j. MCP09/034016/2021/OVÚR/POL ze dne 11. 6. 2021 a pravomocné rozhodnutí s č. j. MCP09/016642/2021/OVÚR/POL ze dne 6. 5. 2021. Vlastník také již zadal zpracování dokumentace pro stavební povolení a zároveň již probíhá další územní řízení pro další objekt záměru Vlastníka.
B) Navrhovaný stav dle Metropolitního plánu
9. Dle návrhu Metropolitního plánu jsou Pozemky součástí lokality č. 082 / Kolbenova.
10. Lokalita č. 082 / Kolbenova je dle závazného krycího listu lokality označována jako lokalita zastavitelná, transformační, obytná s hybridní strukturou. Pozemky vlastníka jsou součástí transformační plochy 411/082/2344 o rozloze 152 046 m2 se způsobem využití – obytná a typem struktury – hybridní.
11. Dle krycího listu lokality je na Pozemcích navrhován:
Minimální podíl uličních prostranství UP min: 35%
Minimální podíl městských parků PP min: 10%
Maximální podíl veřejných prostranství VP max: 60%
Minimální podíl občanské vybavenosti OV max: 5%
12. Dle návrhu Metropolitního plánu je na Pozemcích navrhován následující koeficient zastavění stavebního bloku ZB:
ZBM: 95% (pro malé bloky do 2 000 m2 včetně)

<div><div>ZBS1: 85%</div><div>ZBS: [ZBV + (ZBS1 - ZBV) × (12 000 - plocha bloku) / 10 000] (pro střední bloky nad 2 000 m2 do 12 000 m2 včetně)</div><div>ZBV: 50% (pro velké bloky nad 12 000 m2)</div><div>ZBN: 65% (pro neznámý blok)</div><div>13. Dle návrhu Metropolitního plánu je na Pozemcích navrhována výšková regulace s rozmezím podlažnosti 6 a hladinou věží 15 NP.</div><div>C) Vlastníkem požadované úpravy návrhu Metropolitního plánu</div><div>14. Vlastník požaduje, aby byly v návrhu Metropolitního plánu respektovány a zachovány všechny parametry výstavby dle výše uvedených pravomocných rozhodnutí a všechny další parametry a regulativy Územního plánu, na kterých je založena dokumentace zpracovaná Vlastníkem pro další územní řízení o umístění dalších objektů záměru.</div><div>15. Zejména Vlastník požaduje upravit výškovou regulaci na Pozemcích a zvýšit navrhované rozmezí podlažnosti na hodnotu 8 s hladinou věží 15.</div><div>D) Odůvodnění</div><div>16. Záměrem Vlastníka je vybudovat na Pozemcích komplex bytových domů se stavebními bloky o různých výškách, přičemž při ulici Kolbenova je uvažována maximální výšková úroveň 6+1 NP doplněná věžemi o 10 až 15 NP. V 1. NP je uvažováno komerční využití. V souvislosti s tímto záměrem Vlastník již disponuje objemovou studií kladně projednanou městskou částí Praha 9 a několika výše uvedenými pravomocnými územními rozhodnutími. V současné době probíhá v souvislosti se záměrem Vlastníka další územní řízení a Vlastník také již zadal zpracování dokumentace pro stavební povolení.</div><div>17. Návrhem Metropolitního plánu však dochází oproti nynějšímu stavu ke snížení maximálního možného počtu regulovaných nadzemních podlaží na Pozemcích a tím i v rozporu se všemi výše uvedenými rozhodnutími ke snížení možnosti využití Pozemků.</div><div>18. Navrhované pro plánovanou výstavbu nevyhovující rozmezí podlažnosti na Pozemcích bylo Vlastníkem namítáno již v rámci připomínek podaných Vlastníkem k návrhu Metropolitního plánu v roce 2018, přičemž tato připomínka nebyla v upraveném návrhu Metropolitního plánu zohledněna.</div><div>19. 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*}</div><div>20. Vlastník má dále za to, že je nutné zohlednit probíhající řízení a výše uvedená vydaná rozhodnutí, kdy lze důvodně předpokládat (respektive minimálně nelze zodpovědně vyloučit), že v momentě, kdy MPP vejde v platnost, budou vydána i další územní rozhodnutí (ne-li dokonce stavební povolení). Výše uvedené Metropolitním plánem navrhované regulace Pozemků by pak dle názoru Vlastníka odporovaly zásadě ochrany práv nabytých v dobré víře, a to bez řádného zdůvodnění nezbytného rozsahu takového zásahu.</div><div>21. S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že návrhem Metropolitního plánu dochází k omezení vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům oproti současnému stavu a k porušení základních principů správního práva. Navrhované omezení a změna rozsahu využití Pozemků nemá opodstatnění, a omezení vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům proto není důvodné a přiměřené.</div></div>					
<div>1* K tomu např.: https://www.praha.eu/inp/cz/o_meste/zivot_v_praze/bydleni/novinky/v_praze_byla_loni_zahajena_vystavba.html.</div>					
<div><div>Přílohy:</div><div>Příloha č. 1 – Grafické znázornění dle platné úpravy Územního plánu a návrhu Metropolitního plánu</div><div>Příloha č. 2 – Informativní výpis z KN</div><div>Příloha č. 3 – Katastrální mapa se zákresem Pozemků</div></div>					
3609	MHMPXPJ202X4	Námítka	MHMPXPJ202X4	3015777	Nesouhlas
<div><div>IV. Obecné námitky k textové části</div><div><u>A) Článek 13 odst. 2 a 3 návrhu MPP</u></div><div>22. Text návrhu MPP:</div><div>(2) Realizace metropolitních priorit je klíčem k postupnému naplňování a dotváření základní koncepce Metropolitního plánu. Prvky uvedené jako metropolitní priority je nutné při rozhodování v území a při pořizování podrobnějších územně plánovacích dokumentací <u>upřednostnit před ostatními záměry.</u></div><div>(3) Vymezení priorit není etapizací, byť jedním ze znaků metropolitních priorit je jejich nutné upřednostnění. Metropolitní priority nestanovují zvláštní podmínky pro uspořádání nebo využití území, <u>ale ukládají povinnost věnovat označeným jevům zvláštní pozornost a upřednostňovat je.</u></div><div>23. Vlastník požaduje, aby v návrhu Metropolitního plánu bylo jasně stanoveno, jakým způsobem budou metropolitní priority upřednostňovány a jak bude prokázáno, respektive v čem bude spočívat, že je věnována těmto jevům „zvláštní pozornost“ a že jsou upřednostněny.</div><div>24. Dále Vlastník požaduje jasné stanovení pravidel, podle kterých bude postupováno při rozhodování v území v souvislosti s tímto upřednostňováním metropolitních priorit.</div><div>25. Přestože výše zmíněná regulace není označena jako prvek etapizace či podmíněnosti staveb, je nutné poznamenat, že se vlastně o skrytou etapizaci a podmíněnost staveb jedná. Pokud má být upřednostněna metropolitní priorita i při rozhodování v území, je nutné předem detailně znát její parametry, tzn. že nestačí pouze např. obecné vymezení koridoru bez detailů. Pokud totiž nebude znám detail priority (v úrovni dokumentace záměru), nelze v daném místě rozhodovat o povolení jiné stavby, neboť nebude možné zajistit věcnou koordinaci prvku priority a prvku navrženého záměru (nehledě na to, že „upřednostněním“ se rozumí nikoli pouze koordinace, ale skutečná prioritizace).</div><div><u>B) Článek 18 návrhu MPP</u></div><div>26. 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.</div><div>27. 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).</div><div>28. 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.</div><div><u>C) Článek 42 odst. 2 písm. c) návrhu MPP</u></div><div>29. Text návrhu MPP:</div><div>(2) V lokalitě blokové struktury jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:</div><div>c) zástavba stavebních bloků zpravidla vytváří typické vnitrobloky, které jsou <u>často nezpevněné s vegetací,</u></div><div>30. Vlastník požaduje, aby byl parametr nezpevněných vnitrobloků s vegetací odstraněn.</div><div>31. Krom toho, že výše uvedený parametr svou detailností zcela překračuje obsah územního plánu, zároveň zcela vylučuje v blokové zástavbě realizovat např. podzemní podlaží s parkováním pod plochou vnitrobloku. Vlastník má také za to, že pojem „často nezpevněný“ je velmi neurčitý a v této oblasti neobvyklý, a není tedy jasné, jakým způsobem bude v praxi vykládán.</div></div>					
3609	MHMPXPJ202X4	Námítka	MHMPXPJ202X4	3015779	Nesouhlas
<div><div><u>D) Článek 43 odst. 1 a 44 odst. 1 návrhu MPP</u></div><div>32. Text návrhu MPP:</div><div>(1) Hybridní strukturou je urbánní struktura kompaktních a rozvolněných bloků, případně solitérů <u>výrazně kombinující různé využití rozložené zpravidla v různých podlažích nad sebou (vertikálně).</u> Struktura umožňuje současné i budoucí technické inovace. Je strukturou pro klíčové části města budoucnosti.</div><div>(1) 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.</div><div>33. Vlastník požaduje, aby byl požadavek na kombinaci různých využití, ať už ve vztahu k podlažím (hybridní struktura) nebo ve vztahu k jednotlivým budovám (heterogenní struktura), z textu návrhu MPP odstraněn.</div><div>34. Tato úprava je natolik detailní, že přesahuje koncepci územního plánu, a do textové části MPP tak dle Vlastníka nepatří. Zároveň dle Vlastníka není přípustné, aby návrh MPP fakticky reguloval nejen plochy a lokality, ale i jednotlivá podlaží (v případně hybridní struktury) či jednotlivé budovy (v případě heterogenní struktury).</div><div><u>E) Článek 77 odst. 4 návrhu MPP</u></div><div>35. Text návrhu MPP:</div><div>(4) Pokud je souvislá plocha stavebního záměru v transformační nebo rozvojové ploše nových struktur menší, než je celá vymezená plocha, je možné záměr umístit za podmínky, že veřejná prostranství a veřejná vybavenost stanovená parametrickou regulací jsou zcela umístěny v ploše záměru.</div><div>36. Vlastník požaduje odstranění povinnosti umístit veřejná prostranství a veřejnou vybavenost stanovenou parametrickou regulací zcela do plochy záměru v transformační nebo rozvojové ploše nových struktur, pokud je takový záměr menší, než je celá vymezená plocha.</div></div>					
3609	MHMPXPJ202X4	Námítka	MHMPXPJ202X4	3015781	Nesouhlas

						<p>37. Vlastník má za to, že z takto formulované regulace vyplývá, že jakýkoliv záměr musí obsahovat celkové množství veřejných prostranství a veřejné vybavenosti stanovené parametrickou regulací. Při zachování tohoto požadavku pak hrozí riziko nekonceptního rozvoje struktur veřejných prostranství a veřejné vybavenosti, kdy by docházelo ke vzniku velkého množství malých parků, malých domovů pro seniory apod. (a to jen proto, aby byla naplněna parametrická regulace v každém konkrétním záměru).</p> <p>38. Tento parametr také směřuje k nutnosti pořídit pro každý záměr v rozvojové či transformační ploše studii a pro rozhodování v území územní studii, neboť jinak nelze tento parametr vyhodnotit. Dle Vlastníka by tedy bylo na místě v rozvojových a transformačních plochách stanovit konkrétní plochy umístění parametrické regulace, aby bylo vše postaveno najisto.</p> <p>F) Článek 103 návrhu MPP</p> <p>39. Vlastník požaduje úpravu ustanovení čl. 103 návrhu MPP týkajícího se pravidel pro dominanty tak, aby toto ustanovení neznemožňovalo využití § 27 odst. 2 až 4 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), v platném znění (dále jen „PSP“).</p> <p>40. Vzhledem k tomu, že jsou v § 27 PSP odstavce 2 až 4 uvozeny formulací: „<i>nestanoví-li územní nebo regulační plán jinak</i>“, stanovení pravidel pro dominanty (možnosti překročení výškových hladin) v návrhu MPP má před úpravou v PSP přednost. Dle názoru Vlastníka je tak využití § 27 odst. 2 až 4 PSP znemožněno.</p> <p>G) Článek 103 odst. 3 návrhu MPP</p> <p>41. Text návrhu MPP:</p> <p>(3) <i>V plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, je možné stávající budovy navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.</i></p> <p>42. Vlastník požaduje, aby byla občanská či komerční vybavenost určená bodem či plochou z návrhu MPP ve stabilizovaných územích odstraněna, neboť stabilizované území má dostatek stávajících parametrů pro to, aby v těchto místech nevznikala neadekvátní výstavba.</p> <p>43. V případě označené stávající občanské a komerční vybavenosti určené bodem nebo plochou se jedná se v mnoha případech o vybydlené budovy, které nejsou využívány, případně by vyžadovaly důslednou obnovu. S ohledem na základní teze návrhu MPP (ve vztahu k nerozšiřování města do krajiny) je vhodné, aby na takto označených místech nevznikaly pouze stavby vybavenosti, ale i stavby bytové. V přízemí, příp. v dalších podlažích, může být stanoven požadavek na občanskou či komerční vybavenost, zatímco ve vyšších podlažích se mohou nacházet bytové jednotky. Dojde tak k dotvoření urbanistické struktury modernistických sídlišť. V opačném případě je tento požadavek v rozporu se základními tezemi návrhu MPP a s ohledem na stávající nedostatek bytů je tento parametr zcela v rozporu s deklarovanou strategií hlavního města Prahy.</p>
3609	MHMPXPJ202X4	Námítka	MHMPXPJ202X4	3015784	Nesouhlas	
						<p>H) Článek 94 odst. 3 a 4 návrhu MPP</p> <p>44. Text návrhu MPP:</p> <p>(3) <i>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.</i></p> <p>(4) <i>Pokud ÚPČP, v souladu s podmínkami stanovenými v čl. 161 odst. 3 a 4, nestanoví jinak, je umísťování nových budov do parku ve volné zástavbě nepřipustné. Umísťování nových jiných staveb je přípustné za podmínky, že podíl nezpevněných ploch z celkové výměry parku ve volné zástavbě se oproti stávajícímu stavu nesníží.</i></p> <p>45. Vlastník požaduje zrušení výše uvedené regulace rozšiřování zástavby na úkor parku ve volné zástavbě a umísťování nových budov do parku ve volné zástavbě.</p> <p>46. Z výše uvedených podmínek pro park ve volné zástavbě vyplývá, že v daném místě de facto nelze umístit jakoukoliv novou stavbu, neboť vždy dojde ke snížení podílu nezpevněných ploch. Takto nebude možné umísťovat ani např. stavby trafostanic, stavby parkovacích domů, nové stavby občanské či komerční vybavenosti a již vůbec nebude možné na těchto místech umísťovat stavby bytových domů.</p> <p>47. Takto nastavené parametry vedou k zakonzervování stávajících sídlišť bez možnosti jakéhokoliv rozvoje, jsou v rozporu s tezemi rozvoje hlavního města Prahy a budou způsobovat rozpínání zastavitelného území do volné krajiny. Navíc jsou tyto parametry nastaveny zcela nevhodně ve vztahu ke stávajícímu zajištění dopravní a technické infrastruktury do území modernistické struktury a do území sídlišť.</p> <p>I) Článek 144 odst. 1 písm. b) návrhu MPP</p> <p>48. Text návrhu MPP:</p> <p>(1) <i>Metropolitní plán veřejnou vybavenost vymezuje:</i></p> <p><i>b) parametrickými regulativy (stanovením procentního podílu plochy pro občanskou vybavenost danou pro transformační nebo rozvojovou plochu).</i></p> <p>49. Vlastník požaduje, aby byl požadavek na veřejnou vybavenost stanovený parametrickými regulativy snižován, pokud bude realizován ve více podlažích budov, nebo aby byl požadavek na veřejnou vybavenost vztažen na hrubou podlažní plochu, a nikoliv na celé území transformační nebo rozvojové plochy.</p> <p>50. Vlastník považuje navrhované nastavení parametrického regulativu veřejné vybavenosti za chybné, jelikož v mnoha případech není pro naplnění tohoto požadavku v jednotlivých lokalitách dostatek prostoru.</p>
3609	MHMPXPJ202X4	Námítka	MHMPXPJ202X4	3015786	Nesouhlas	
						<p>V. Závěr</p> <p>51. Vlastník, jako soukromý subjekt, je vedle zodpovědného přístupu k rozvoji Pozemku veden snahou (a současně i povinností) spravovat svůj majetek s péčí řádného hospodáře a dále zásadou rozumného očekávání a právní jistoty.</p> <p>52. Právě s ohledem na právní jistotu Vlastník podává tyto námítky, které vycházejí z toho, že využitelnost Pozemku by neměla být podle zásady subsidiarity a minimalizace zásahů bez opodstatněných důvodů a nepřiměřeně měněna a zhoršována. Pro navrhované omezení vlastnického práva Vlastníka k Pozemku není (resp. nebyl) dosud prokázán veřejný zájem ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.</p> <p>53. 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 námítkách výše, a byl tak umožněn smysluplný stavební rozvoj Pozemků.</p> <p>54. 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.</p> <p>55. Pro případ, že tyto námítky Vlastníka nebudou do konečné podoby Metropolitního plánu zapracovány a využitelnost Pozemku bude skutečně snížena, informuje Vlastník Magistrát hl. m. Prahy, že je připraven domáhat se ochrany svého vlastnického práva i náhrady za změnu v území. V té souvislosti Vlastník rovněž odkazuje na čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, dle kterého lze vlastnické právo na základě zákona omezit pouze ve veřejném zájmu a za náhradu, které je Vlastník připraven se právními prostředky rovněž domáhat.</p>
3610	MHMPXPJ2VZF0	Námítka	MHMPXPJ2VZF0	3015761	Nesouhlas	<p>Námítka ke stabilizovanému území</p> <p>Požadujeme vyčlenění vyznačených pozemků, resp. i sousedních pozemků v území v rozsahu uvažovaném v Územní studii Holešovice - Bubny – Zátory i následně změně ÚP Z 3822 ze stabilizované plochy do nové samostatné transformační lokality včetně stanovení parametrů využití a zastavěnosti odpovídající charakteru dané lokality (obdobně jako např. sousední plocha 411/655/2508).</p> <p>Na zájmové pozemky byla zpracována architektonická studie, která respektuje Územní studii Holešovice - Bubny - Zátory, a která byla projednána dne 3.9.2020 na 192. zasedání Sboru expertů OPP MHMP. Tato studie je zároveň přílohou podepsané Smlouvy o spolupráci s MČ P7 ze dne 15.2.2022. Podotýkáme, že tato studie byla kladně předjednána i s relevantními dotčenými orgány. Na základě této architektonické studie byla vypracována dokumentace pro společné územní a stavební povolení, která je aktuálně projednávána s dotčenými orgány. Zároveň uvádíme, že za účelem realizace tohoto projektu je na stávající zástavbu na dotčených pozemcích vydáno Rozhodnutí o odstranění stavby č.j. MČ P7 258899/2021/SU/Ze, které nabylo právní moci dne 26.11.2021. Demolice stávajících staveb je plánována na 01/2023. Ponechání zájmových pozemků ve stabilizovaném území by mělo za dopad zastavení projekčních prací na plánovaném záměru a kompletní přepracování projektu z důvodu nemožnosti realizovat záměr s uvažovanou podlažností, neboť ve stabilizovaných plochách je možno navrhovat novou zástavbu pouze ve vztahu ke stávající okolní zástavbě. Chtěli bychom upozornit, že navrhovaná hmota dle architektonické studie výškově reaguje na sousední zástavbu v území, a to nejen na objekty v ulici U Výstaviště, ale i v přilehlé ulici Strojnická. Dodržení zásad pro umísťování nových staveb ve stabilizovaném území, kdy se plánovaná zástavba musí vztahovat k okolní zástavbě, tzn. podlažnost pro řešené pozemky by byla 4NP, by mělo za důsledek 74% zastavěnost pozemku pro dosažení předpokládané kapacity HPP. Taková zastavěnost proluky však vygeneruje hmoty, které neumožní dodržet legislativní a technické požadavky pro navrhování staveb (denní osvětlení, zastínění okolních staveb apod.). To znamená, že na předmětných pozemcích nebude fyzicky možné dosáhnout předpokládané kapacity území.</p>
3610	MHMPXPJ2VZF0	Námítka	MHMPXPJ2VZF0	3015763	Nesouhlas	<p>Námítka k podlažnosti</p> <p>Požadujeme zvýšení podlažnosti na 8NP. Navrhovaná podlažnost popírá závěry jednání s MČP7 a Sbořem expertů a nerespektuje Územní studii Holešovice – Bubny – Zátory. Chtěli bychom upozornit, že tato námítka úzce souvisí i s další námítkou, kterou naše společnost podala pro toto území a v níž požadujeme přesunutí našich pozemků, resp. i sousedních pozemků v území v rozsahu uvažovaném v Územní studii Holešovice - Bubny – Zátory i následně změně ÚP Z 3822 ze stabilizované plochy do nové samostatné transformační lokality včetně stanovení parametrů využití a zastavěnosti odpovídající charakteru dané lokality (obdobně jako např. sousední plocha 411/655/2508).</p> <p>Navržená podlažnost dle Metropolitního plánu by měla v dané lokalitě za důsledek neopodstatněnou ztrátu kapacity HPP na stavebních pozemcích v lokalitě. Na základě vypracované architektonické studie, která byla kladně předjednána i s relevantními dotčenými orgány, vlastník pozemků předpokládá určitou kapacitu zástavby, kterou by nebylo možné s výškovou regulací dle předloženého Metropolitního plánu na pozemcích fyzicky dosáhnout. Na základě této architektonické studie byla již vypracována dokumentace pro společné územní a stavební povolení, která je aktuálně projednávána s dotčenými orgány. Chtěli bychom zároveň upozornit, že zmiňovaná architektonická studie byla předložena dne 3.9.2020 na 192. zasedání Sboru</p>

3611	MHMPXPJ2W04Z	Námítka	MHMPXPJ2W04Z	3015812	Nesouhlas	<p>expertů OPP MHMP, přičemž navrhovaná podlažnost nebyla ze strany členů Sboru expertů nikterak připomínkována nebo rozporována. Dále podotýkáme, že studie je zároveň přílohou podepsané Smlouvy o spolupráci s MČ P7 ze dne 15.2.2022, přičemž navrhovaná podlažnost budoucí zástavby dle přiložené studie je v souladu s požadavky MČ P7.</p> <p><u>Námítky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy</u></p> <p><u>I. Úvod</u></p> <p>1. Vlastník je mj. vlastníkem nemovitostí evidovaných na LV č. 9213 pro k. ú. Vysočany, obec Praha, a graficky znázorněných ve výřezech katastrální mapy, které tvoří Přílohu č. 3 těchto námitek (dále společně jen „Pozemky“).</p> <p>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“).</p> <p>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.</p> <p><u>II. Povinné náležitosti</u></p> <p>4. Vymezení území dotčeného námítkami:</p> <p>a) Dotčené území: Pozemky</p> <p>b) Katastrální území: Vysočany</p> <p>5. Údaje z katastru nemovitostí dokládající dotčená práva:</p> <p>Pozemky jsou ve vlastnictví Vlastníka, což je doloženo informativním výpisem z katastru nemovitostí, který tvoří Přílohu č. 2 těchto námitek.</p> <p><u>III. Námítky vztahující se ke konkrétní lokalitě</u></p> <p><u>A) Současný stav dle Územního plánu a záměr Vlastníka</u></p> <p>6. V platném Územním plánu se Pozemky nachází ve stabilizovaném území s funkčním využitím SV – všeobecně smíšené (část s kódem míry využití plochy – G a H).</p> <p>7. Na Pozemcích se v minulosti nacházely průmyslové budovy, které byly zdemolovány za účelem realizace níže uvedeného záměru Vlastníka.</p> <p>8. Záměrem Vlastníka je vybudovat na Pozemcích administrativní budovu s polyfunkčním parterem s podlažností 8 NP. V souvislosti s tímto záměrem Vlastníka bylo již vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby s č. j. MCP09/045972/2020/OVÚR/POL ze dne 11. 5. 2020, stavební povolení ke zřízení vodního díla a povolení k nakládání s vodami pod č. j. MCP09/025230/2021/OVÚR/LAVL ze dne 26. 4. 2021 a stavební povolení pod č. j. MCP09/126144/2021/OVÚR/Fri ze dne 22. 3. 2022.</p> <p><u>B) Navrhovaný stav dle Metropolitního plánu</u></p> <p>9. Dle návrhu Metropolitního plánu jsou Pozemky součástí lokality č. 082 / Kolbenova.</p> <p>10. Lokalita č. 082 / Kolbenova je dle závazného krycího listu lokality označována jako lokalita zastavitelná, transformační, obytná s hybridní strukturou. Pozemky vlastníka jsou součástí transformační plochy 411/082/2344 o rozloze 152 046 m2 se způsobem využití – obytná a typem struktury – hybridní.</p> <p>11. Dle krycího listu lokality je na Pozemcích navrhován:</p> <p>Minimální podíl uličních prostranství UP min: 35%</p> <p>Minimální podíl městských parků PP min: 10%</p> <p>Maximální podíl veřejných prostranství VP max: 60%</p> <p>Minimální podíl občanské vybavenosti OV max: 5%</p> <p>12. Dle návrhu Metropolitního plánu je na Pozemcích navrhován následující koeficient zastavění stavebního bloku ZB:</p> <p>ZBM: 95% (pro malé bloky do 2 000 m2 včetně)</p> <p>ZBS1: 85%</p> <p>ZBS: [ZBV + (ZBS1 - ZBV) × (12 000 - plocha bloku) / 10 000] (pro střední bloky nad 2 000 m2 do 12 000 m2 včetně)</p> <p>ZBV: 50% (pro velké bloky nad 12 000 m2)</p> <p>ZBN: 65% (pro neznámý blok)</p> <p>13. Dle návrhu Metropolitního plánu je na Pozemcích navrhována výšková regulace s rozmezím podlažnosti 6 a na části Pozemků s hladinou věží 15 NP.</p> <p><u>C) Vlastníkem požadované úpravy návrhu Metropolitního plánu</u></p> <p>14. Vlastník požaduje, aby byly v návrhu Metropolitního plánu respektovány a zachovány všechny parametry výstavby dle výše uvedených již pravomocných rozhodnutí včetně odstranění parametru minimálního podílu občanské vybavenosti v rámci Pozemků.</p> <p>15. Zejména Vlastník požaduje upravit výškovou regulaci na Pozemcích taky, aby na celé ploše Pozemků bylo stanoveno rozmezí podlažnosti 8 s hladinou věží 15.</p> <p><u>D) Odůvodnění</u></p> <p>16. Záměrem Vlastníka je vybudovat na Pozemcích administrativní budovu s polyfunkčním parterem s podlažností 8 NP. V souvislosti s tímto záměrem Vlastník již disponuje pravomocným územním rozhodnutím i pravomocnými stavebními povoleními.</p> <p>17. Návrhem Metropolitního plánu však dochází oproti nynějšímu stavu ke snížení maximálního možného počtu regulovaných nadzemních podlaží na Pozemcích a tím i v rozporu se všemi výše uvedenými rozhodnutími ke snížení možnosti využití Pozemků.</p> <p>18. Vlastník má dále za to, že je nutné zohlednit výše uvedená vydaná rozhodnutí, která jsou již všechna pravomocná. Výše uvedené Metropolitním plánem navrhované regulace Pozemků by tak dle názoru Vlastníka odporovaly zásadě ochrany práv nabytých v dobré víře, a to bez řádného zdůvodnění nezbytného rozsahu takového zásahu.</p> <p>19. S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že návrhem Metropolitního plánu dochází k omezení vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům oproti současnému stavu a k porušení základních principů správního práva. Navrhované omezení a změna rozsahu využití Pozemků nemá opodstatnění, a omezení vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům proto není důvodné a přiměřené.</p>
3611	MHMPXPJ2W04Z	Námítka	MHMPXPJ2W04Z	3015819	Nesouhlas	<p>Přílohy:</p> <p>Příloha č. 1 – Grafické znázornění dle platné úpravy Územního plánu a návrhu Metropolitního plánu</p> <p>Příloha č. 2 – Informativní výpis z KN</p> <p>Příloha č. 3 – Katastrální mapa se zákresem Pozemků</p> <p><u>IV. Obecné námítky k textové části</u></p> <p><u>A) Článek 13 odst. 2 a 3 návrhu MPP</u></p> <p>20. Text návrhu MPP:</p> <p><i>(2) Realizace metropolitních priorit je klíčem k postupnému naplňování a dotváření základní koncepce Metropolitního plánu. Prvky uvedené jako metropolitní priority je nutné při rozhodování v území a při pořizování podrobnějších územně plánovacích dokumentací <u>upřednostnit před ostatními záměry</u>.</i></p> <p><i>(3) Vymezení priorit není etapizací, byť jedním ze znaků metropolitních priorit je jejich nutné upřednostnění. Metropolitní priority nestanovují zvláštní podmínky pro uspořádání nebo využití území, <u>ale ukládají povinnost věnovat označeným jevům zvláštní pozornost a upřednostňovat je</u>.</i></p> <p>21. Vlastník požaduje, aby v návrhu Metropolitního plánu bylo jasné stanoveno, jakým způsobem budou metropolitní priority upřednostňovány a jak bude prokázáno, respektive v čem bude spočívat, že je věnována těmto jevům „zvláštní pozornost“ a že jsou upřednostněny.</p> <p>22. Dále Vlastník požaduje jasné stanovení pravidel, podle kterých bude postupováno při rozhodování v území v souvislosti s tímto upřednostňováním metropolitních priorit.</p> <p>23. Přestože výše zmíněná regulace není označena jako prvek etapizace či podmíněnosti staveb, je nutné poznamenat, že se vlastně o skrytou etapizaci a podmíněnost staveb jedná. Pokud má být upřednostněna metropolitní priorita i při rozhodování v území, je nutné předem detailně znát její parametry, tzn. že nestačí pouze např. obecné vymezení koridoru bez detailů. Pokud totiž nebude znám detail priority (v úrovni dokumentace záměru), nelze v daném místě rozhodovat o povolení jiné stavby, neboť nebude možné zajistit věcnou koordinaci prvku priority a prvku navrženého záměru (nehledě na to, že „upřednostněním“ se rozumí nikoli pouze koordinace, ale skutečná prioritizace).</p>
3611	MHMPXPJ2W04Z	Námítka	MHMPXPJ2W04Z	3015822	Nesouhlas	<p><u>B) Článek 18 návrhu MPP</u></p> <p>24. 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.</p> <p>25. Dále Vlastník navrhuje zrušení vazby výškové regulace na čtverce 100 x 100 m, které de facto rozděluji území na bloky o těchto velikostech, a stanovení výškové regulace formou neurčitých tvarů (jak bylo i několikrát diskutováno při tvorbě MPP).</p> <p>26. 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.</p>

3611	MHMPXPJ2W04Z	Námítka	MHMPXPJ2W04Z	3015823	Nesouhlas	<p>C) Článek 42 odst. 2 písm. c) návrhu MPP</p> <p>27. Text návrhu MPP:</p> <p>(2) <i>V lokalitě blokové struktury jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:</i></p> <p>c) <i>zástavba stavebních bloků zpravidla vytváří typické vnitrobloky, které jsou často nezpevněné s vegetací.</i></p> <p>28. Vlastník požaduje, aby byl parametr nezpevněných vnitrobloků s vegetací odstraněn.</p> <p>29. Krom toho, že výše uvedený parametr svou detailností zcela překračuje obsah územního plánu, zároveň zcela vylučuje v blokové zástavbě realizovat např. podzemní podlaží s parkováním pod plochou vnitrobloku. Vlastník má také za to, že pojem „často nezpevněný“ je velmi neurčitý a v této oblasti neobvyklý, a není tedy jasné, jakým způsobem bude v praxi vykládán.</p>
3611	MHMPXPJ2W04Z	Námítka	MHMPXPJ2W04Z	3015825	Nesouhlas	<p>D) Článek 43 odst. 1 a 44 odst. 1 návrhu MPP</p> <p>30. Text návrhu MPP:</p> <p>(1) <i>Hybridní strukturou je urbánní struktura kompaktních a rozvolněných bloků, případně solitérů výrazně kombinující různé využití rozložené zpravidla v různých podlažích nad sebou (vertikálně). Struktura umožňuje současné i budoucí technické inovace. Je strukturou pro klíčové části města budoucnosti.</i></p> <p>(1) <i>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.</i></p> <p>31. Vlastník požaduje, aby byl požadavek na kombinaci různých využití, ať už ve vztahu k podlažím (hybridní struktura) nebo ve vztahu k jednotlivým budovám (heterogenní struktura), z textu návrhu MPP odstraněn.</p> <p>32. Tato úprava je natolik detailní, že přesahuje koncepci územního plánu, a do textové části MPP tak dle Vlastníka nepatří. Zároveň dle Vlastníka není přípustné, aby návrh MPP fakticky reguloval nejen plochy a lokality, ale i jednotlivá podlaží (v případně hybridní struktury) či jednotlivé budovy (v případě heterogenní struktury).</p>
3611	MHMPXPJ2W04Z	Námítka	MHMPXPJ2W04Z	3015826	Nesouhlas	<p>E) Článek 77 odst. 4 návrhu MPP</p> <p>33. Text návrhu MPP:</p> <p>(4) <i>Pokud je souvislá plocha stavebního záměru v transformační nebo rozvojové ploše nových struktur menší, než je celá vymezená plocha, je možné záměr umístit za podmínky, že veřejná prostranství a veřejná vybavenost stanovená parametrickou regulací jsou zcela umístěny v ploše záměru.</i></p> <p>34. Vlastník požaduje odstranění povinnosti umístit veřejná prostranství a veřejnou vybavenost stanovenou parametrickou regulací zcela do plochy záměru v transformační nebo rozvojové ploše nových struktur, pokud je takový záměr menší, než je celá vymezená plocha.</p> <p>35. Vlastník má za to, že z takto formulované regulace vyplývá, že jakýkoliv záměr musí obsahovat celkové množství veřejných prostranství a veřejné vybavenosti stanovené parametrickou regulací. Při zachování tohoto požadavku pak hrozí riziko nekonceptního rozvoje struktur veřejných prostranství a veřejné vybavenosti, kdy by docházelo ke vzniku velkého množství malých parků, malých domovů pro seniory apod. (a to jen proto, aby byla naplněna parametrická regulace v každém konkrétním záměru).</p> <p>36. Tento parametr také směřuje k nutnosti pořídit pro každý záměr v rozvojové či transformační ploše studii a pro rozhodování v území územní studii, neboť jinak nelze tento parametr vyhodnotit. Dle Vlastníka by tedy bylo na místě v rozvojových a transformačních plochách stanovit konkrétní plochy umístění parametrické regulace, aby bylo vše postaveno najisto.</p>
3611	MHMPXPJ2W04Z	Námítka	MHMPXPJ2W04Z	3015828	Nesouhlas	<p>F) Článek 103 návrhu MPP</p> <p>37. Vlastník požaduje úpravu ustanovení čl. 103 návrhu MPP týkajícího se pravidel pro dominanty tak, aby toto ustanovení neznemožňovalo využití § 27 odst. 2 až 4 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), v platném znění (dále jen „PSP“).</p> <p>48. Vzhledem k tomu, že jsou v § 27 PSP odstavce 2 až 4 uvozeny formulací: „<i>nestanoví-li územní nebo regulační plán jinak</i>“, stanovení pravidel pro dominanty (možnosti překročení výškových hladin) v návrhu MPP má před úpravou v PSP přednost. Dle názoru Vlastníka je tak využití § 27 odst. 2 až 4 PSP znemožněno.</p>
3611	MHMPXPJ2W04Z	Námítka	MHMPXPJ2W04Z	3015829	Nesouhlas	<p>G) Článek 103 odst. 3 návrhu MPP</p> <p>39. Text návrhu MPP:</p> <p>(3) <i>V plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, je možné stávající budovy navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.</i></p> <p>40. Vlastník požaduje, aby byla občanská či komerční vybavenost určená bodem či plochou z návrhu MPP ve stabilizovaných územích odstraněna, neboť stabilizované území má dostatek stávajících parametrů pro to, aby v těchto místech nevznikala neadekvátní výstavba.</p> <p>41. V případě označené stávající občanské a komerční vybavenosti určené bodem nebo plochou se jedná se v mnoha případech o vybydlené budovy, které nejsou využívány, případně by vyžadovaly důslednou obnovu. S ohledem na základní teze návrhu MPP (ve vztahu k nerozšiřování města do krajiny) je vhodné, aby na takto označených místech nevznikaly pouze stavby vybavenosti, ale i stavby bytové. V přízemí, příp. v dalších podlažích, může být stanoven požadavek na občanskou či komerční vybavenost, zatímco ve vyšších podlažích se mohou nacházet bytové jednotky. Dojde tak k dotvoření urbanistické struktury modernistických sídlišť. V opačném případě je tento požadavek v rozporu se základními tezemi návrhu MPP a s ohledem na stávající nedostatek bytů je tento parametr zcela v rozporu s deklarovanou strategií hlavního města Prahy.</p>
3611	MHMPXPJ2W04Z	Námítka	MHMPXPJ2W04Z	3015831	Nesouhlas	<p>H) Článek 94 odst. 3 a 4 návrhu MPP</p> <p>42. Text návrhu MPP:</p> <p>(3) <i>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.</i></p> <p>(4) <i>Pokud ÚPČP, v souladu s podmínkami stanovenými v čl. 161 odst. 3 a 4, nestanoví jinak, je umisťování nových budov do parku ve volné zástavbě nepřipustné. Umisťování nových jiných staveb je přípustné za podmínky, že podíl nezpevněných ploch z celkové výměry parku ve volné zástavbě se oproti stávajícímu stavu nesníží.</i></p> <p>43. Vlastník požaduje zrušení výše uvedené regulace rozšiřování zástavby na úkor parku ve volné zástavbě a umisťování nových budov do parku ve volné zástavbě.</p> <p>44. Z výše uvedených podmínek pro park ve volné zástavbě vyplývá, že v daném místě de facto nelze umístit jakoukoliv novou stavbu, neboť vždy dojde ke snížení podílu nezpevněných ploch. Takto nebude možné umisťovat ani např. stavby trafostanic, stavby parkovacích domů, nové stavby občanské či komerční vybavenosti a již vůbec nebude možné na těchto místech umisťovat stavby bytových domů.</p> <p>45. Takto nastavené parametry vedou k zakonzervování stávajících sídlišť bez možnosti jakéhokoliv rozvoje, jsou v rozporu s tezemi rozvoje hlavního města Prahy a budou způsobovat rozpínání zastavitelného území do volné krajiny. Navíc jsou tyto parametry nastaveny zcela nevhodně ve vztahu ke stávajícímu zajištění dopravní a technické infrastruktury do území modernistické struktury a do území sídlišť.</p>
3611	MHMPXPJ2W04Z	Námítka	MHMPXPJ2W04Z	3015833	Nesouhlas	<p>I) Článek 144 odst. 1 písm. b) návrhu MPP</p> <p>46. Text návrhu MPP:</p> <p>(1) <i>Metropolitní plán veřejnou vybavenost vymezuje:</i></p> <p>b) <i>parametrickými regulativy (stanovením procentního podílu plochy pro občanskou vybavenost danou pro transformační nebo rozvojovou plochu).</i></p> <p>47. Vlastník požaduje, aby byl požadavek na veřejnou vybavenost stanovený parametrickými regulativy snižován, pokud bude realizován ve více podlažích budov, nebo aby byl požadavek na veřejnou vybavenost vztažen na hrubou podlažní plochu, a nikoliv na celé území transformační nebo rozvojové plochy.</p> <p>48. Vlastník považuje navrhované nastavení parametrického regulativu veřejné vybavenosti za chybné, jelikož v mnoha případech není pro naplnění tohoto požadavku v jednotlivých lokalitách dostatek prostoru.</p>
3611	MHMPXPJ2W04Z	Námítka	MHMPXPJ2W04Z	3015834	Nesouhlas	<p>V. Závěr</p> <p>49. Vlastník, jako soukromý subjekt, je vedle zodpovědného přístupu k rozvoji Pozemku veden snahou (a současně i povinností) spravovat svůj majetek s péčí řádného hospodáře a dále zásadou rozumného očekávání a právní jistoty.</p> <p>50. Právě s ohledem na právní jistotu Vlastník podává tyto námítky, které vycházejí z toho, že využitelnost Pozemku by neměla být podle zásady subsidiarity a minimalizace zásahů bez opodstatněných důvodů a nepřiměřeně měněna a zhoršována. Pro navrhované omezení vlastnického práva Vlastníka k Pozemku není (resp. nebyl) dosud prokázán veřejný zájem ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.</p> <p>51. 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 námítkách výše, a byl tak umožněn smysluplný stavební rozvoj Pozemků.</p> <p>52. 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.</p> <p>53. Pro případ, že tyto námítky Vlastníka nebudou do konečné podoby Metropolitního plánu zapracovány a využitelnost Pozemku bude skutečně snížena, informuje Vlastník Magistrát hl. m. Prahy, že je připraven domáhat se ochrany svého vlastnického práva i náhrady za změnu v území. V té souvislosti Vlastník rovněž odkazuje na čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, dle kterého lze vlastnické právo na základě zákona omezit pouze ve veřejném zájmu a za náhradu, které je Vlastník připraven se právními prostředky rovněž domáhat.</p>

3612	MHMPXPJ203TH	Námitka	MHMPXPJ203TH	3015824	Nesouhlas	<p>Námitka k návrhu Metropolitního plánu</p> <p>Podaná námitka se týká pozemků parc. č. 1548/4 a 1549/2 v k.ú. Holešovice, které se nachází v lokalitě „028/Letná“.</p> <p>Lokalita „028/Letná“ je zastavitelnou lokalitou stabilizovanou s blokovou strukturou a se zastavitelným obytným využitím. Pozemky se nachází ve výškové regulace s rozmezím podlažnosti 6 a 12.</p>
<p>Požadujeme, aby byla na předmětných pozemcích parc. č. 1548/4 a 1549/2 v k.ú. Holešovice <u>upravena</u> navržená výšková regulace6 na hodnotu rozmezí podlažnosti 8 (6 až 8 RNP).</p>						
<p>Pozemky parc.č. 1548/4 a 1549/2 v k.ú. Holešovice se nachází v lokalitě „028/Letná“ je zastavitelnou lokalitou stabilizovanou s blokovou strukturou a se zastavitelným obytným využitím. Pozemky se nachází ve výškové regulaci s rozmezím podlažnosti 6 a 12.</p> <p>Na předmětných pozemcích je umístěna stavba vydaným, pravomocným a platným územním rozhodnutím vydaným stavebním úřadem MČ Praha 7, sp. zn. MČ P7 189267/2018/SU/Vm, č.j. MČ P7 219203/2019/SU/Vm ze dne 25.09.2019. Umístěná stavba má 8 nadzemních podlažích. Územní rozhodnutí přikládáme jako přílohu k námitce.</p> <p>S ohledem na umístěnou stavbu a na stávající stav v území (sousední pozemky jsou zařazeny ve výškové regulaci s rozmezím podlažnosti 12), požadujeme, aby byla upravena hodnota výškové regulace v části, kde je navržena v rozmezí podlažnosti 6 (viz obrázek č. 1), na hodnotu rozmezí podlažnosti 8, neboť je průkazné, že uvedená hodnota výškové regulace 6 je v rozporu se stávajícím (umístěným) stavem v okolí, kde se objekty pohybují ve výškové hladině 12.</p>						
<p><i>Obrázek 1: výšková regulace MPP</i></p> <p>Návrhem totiž dochází k jasnému dotčení pozemků v našem vlastnictví a jejich znehodnocení ve vztahu k charakteru umístěné stavby výše uvedeným územním rozhodnutím. 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.</p> <p>Příloha:</p> <p>- Platné územní rozhodnutí sp. zn. MČ P7 189267/2018/SU/Vm, č.j. MČ P7 219203/2019/SU/Vm ze dne 25.09.2019</p>						
3613	MHMPXPJ2W2DC	Námitka	MHMPXPJ2W2DC	3015866	Nesouhlas	<p>Námitka k návrhu Metropolitního plánu</p> <p>Podle ustanovení § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podáváme k návrhu Metropolitního plánu, který byl zveřejněn vyhláškou dne 26.04.2022, níže uvedenou námitku.</p> <p>Podávající je vlastníkem pozemků parc. č. 145/2, 144/2 a 142/3 v k. ú. Hrdlořezy.</p> <p>Identifikace území:</p> <p>Pozemky parc. č. 145/2, 144/2 a 142/3 v k. ú. Hrdlořezy, lokalita "109/Pod Třešňovkou".</p> <p>Lokalita "109/Pod Třešňovkou" je zastavitelnou lokalitou stabilizovanou s heterogenní strukturou a se zastavitelným obytným využitím. Pozemky se nachází ve výškové regulaci s rozmezím podlažnosti 6.</p> <p>Námitka</p> <p>Požadujeme, aby byla na předmětných pozemcích parc. č. 145/2, 144/2 a 142/3 v k. ú. Hrdlořezy upravena výšková regulace na hodnotu 12 (7 až 12 RNP).</p> <p><u>Odůvodnění námitky:</u></p> <p>Pozemky parc. č. 145/2, 144/2 a 142/3 v k. ú. Hrdlořezy se nachází v lokalitě „109/Pod Třešňovkou", která je zastavitelnou lokalitou stabilizovanou s heterogenní strukturou a se zastavitelným obytným využitím.</p> <p><u>Pozemky se nachází ve výškové regulace s rozmezím podlažnosti 6.</u></p> <p>Na předmětných pozemcích jsou realizovány stavby na základě platného společného rozhodnutí, vydaného stavebním úřadem dne 11.11.2021. Realizované stavby mají 10 nadzemních podlaží.</p> <p>S ohledem na realizované stavby, a tedy na stávající stav v území, požadujeme, aby byla upravena hodnota výškové regulace na hladinu 12 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.</p> <p>Návrhem totiž dochází k jasnému dotčení pozemků v našem vlastnictví a jejich znehodnocení ve vztahu k charakteru realizované zástavby. Návrh je v přímém rozporu s principy legitimního očekávání, neboť dochází návrhem Metropolitního plánu k zásadnímu omezení vlastnických práv a v jeho důsledku ke znehodnocení takového pozemku. Návrh na základě výše uvedeného je zatížen vadami, pro které by neměl být schválen, jinak by mohl být prohlášen, minimálně v rozsahu týkajícího se výše uvedeného pozemku, za neplatný.</p>
3614	MHMPXPJ205CG	Námitka	MHMPXPJ205CG	3015873	Nesouhlas	<p>Námitky proti Metropolitnímu plánu</p> <p>Jsme vlastníkem nemovitosti, a sice pozemku pare. č. 1650 - zastavěná plocha a nádvoří Jehož součástí je budova č. p. 1168, část obce Praha, k. ú. Holešovice, obec Praha.</p> <p>Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odstavec 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, tímto podávám proti návrhu Metropolitního plánu v zákonné lhůtě následující námitky:</p> <p>1. Nesouhlasím s výškovou regulací v řešeném místě a navrhuji zvýšení výškové regulace na úroveň 8 RNP s tím, že je nezbytné minimálně zachovat současné parametry.</p>

1. Ve vztahu k vlastněné nemovitosti je **změna dosavadní výškové regulace řešeného území neopodstatněná**, nelogická jak z právního, tak urbanistického hlediska, a zároveň diskriminující. Taková změna vede k výraznému snížení hodnoty nemovitosti, což je nepřijatelné. Nelogické snížení přípustné zástavby v daném území nepřinese žádný pozitivní efekt, který by mohl významný negativní efekt na majetek soukromých osob vyvážit či snad dokonce převážit. K tomu lze dále uvést, že i současná výšková regulace je zbytečně přísná, a i zvýšení současných parametrů dle výše uvedeného návrhu by bylo ku prospěchu řešené lokality stejně jako by to nebylo na újmu místním podmínkám.

Přílohy:

1. Grafická část řešeného území, jehož se námitka týká
2. Grafická část řešeného území - výšková regulace
3. Výpis z katastru nemovitostí

3614	MHMPXPJ205CG	Námítka	MHMPXPJ205CG	3015879	Nesouhlas	<p>2. Výšková regulace v místě neodpovídá současným podmínkám.</p> <p>Požadujeme, aby výšková textová a grafická část návrhu Metropolitního plánu jednoznačně stanovila, že Metropolitním plánem není dotčena možnost umisťovat ustoupená a podkrovní podlaží dle paragrafu 27 odst. 2 Pražských stavebních předpisů (PSP). Tzn. aby obecně nad rámec výškové regulace Metropolitního plánu stanovující rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží bylo možno umisťovat ustoupená a podkrovní podlaží.</p>
3614	MHMPXPJ205CG	Námítka	MHMPXPJ205CG	3015893	Nesouhlas	<p>2. Stabilizované území regulované dosavadní úpravou tvoří jednotný více méně srovnatelný urbanistický celek, který relativně kompaktně využívá dané území. Navrhovaná výšková regulace povede do budoucna k disproporcím v rámci jednotlivých nemovitostí v daném území, kdy staré budou vyšší než nové a jednotnost území se roztrhne, jak užitně, tak vizuálně. Navrhované výškové určení odporuje legitimnímu očekávání vlastníka nemovitosti a zásadním způsobem zasahuje do jeho práv a právem chráněných zájmů. Návrh Metropolitního plánu obsahuje výškovou regulaci stanovující rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží. Dle definice paragrafu 2 písm.p odstavce 2 Pražských stavebních předpisů (PSP) se nadzemním podlažím rozumí každé podlaží kromě podzemních a to včetně podlaží ustupujícího a podkrovního. S ohledem na znění par.27 odst.2 Pražských stavebních předpisů (PSP) až na výjimky v podobě pravidel pro dominanty, dle našeho názoru, návrh Metropolitního plánu, ani ve zcela běžných situacích, neumožňuje nad předepsaný rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží umisťovat ustupující a podkrovní podlaží. Možnost a způsob umisťování ustoupených a podkrovních podlaží, jak jsou nastaveny v Pražských stavebních předpisech je dle našeho názoru funkční nástroj, jehož aplikace nad úroveň rozsahu maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží umožňuje reagovat na konkrétní podmínky v území (svažitost terénu, orientace pozemku vůči světovým stranám, návaznost na okolní zástavbu, apod.) a podpořit pestrost v řešení střešní krajiny. Proto považujeme za zásadní, aby návrh Metropolitního plánu ve výškové části jednoznačně popsal vztah výškové regulace vůči jednotlivým paragrafům Pražských stavebních předpisů (PSP) a možnost umisťování ustoupených a podkrovních podlaží nad rámec výškové regulace podpořil.</p>
3614	MHMPXPJ205CG	Námítka	MHMPXPJ205CG	3015893	Nesouhlas	<p>3. Návrh Metropolitního plánu je v rozporu s usnesením předsednictva České národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod č. 2/1993 Sb., když popírá rovnost vlastníků.</p>
3615	MHMPXPJ1L1SW	Připomínka	MHMPXPJ1L1SW	3015878	Jiné	<p>3. Návrh Metropolitního plánu tendenčně omezuje vlastníky nemovitostí ve vybraných lokalitách a popírá totožnost obsahu a ochrany jejich vlastnictví, aniž by se tak dělo ve veřejném zájmu či v jinak odůvodněných případech, byť by ani tak nešlo o oprávněný či snad jinak zákonný zásah do vlastnického práva. Návrh Metropolitního plánu je nevyvážený, nelogický a zcela mimo jakákoliv myslitelná očekávání odborné či laické veřejnosti. Limitující zásahy různými parametry Metropolitního plánu bez zjevného veřejného prospěchu nejsou přijatelnou regulací, kterou stavební zákon a ústavní pořádek připouští. Návrh Metropolitního plánuje třeba přepracovat při zohlednění rovného zachování základních práv vlastníků nemovitostí v řešeném území.</p> <p>Účastník zastupuje 3 fyzické osoby - viz detail podání.</p>
3615	MHMPXPJ1L1SW	Připomínka	MHMPXPJ1L1SW	3015888	Nesouhlas	<p>Připomínka k návrhu nového Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitní plán) - lokalita 958 / Pražský zlom</p> <p>Identifikační údaje pozemku(ů): parc. č. 1701/17, k. ú. Vysočany.</p> <p><u>Obsah připomínky:</u></p> <p>V zastoupení vlastníků výše uvedených pozemků nesouhlasíme s návrhem plánu a jeho parametry, respektive s limity dané Metropolitním plánem. V Metropolitním plánu jsou pozemky v našem vlastnictví zařazeny do lokality 958 / Pražský zlom, části 500/-/3082 LBC Pod Letištěm — v prostoru k upřesnění, se stanovenými regulativy N(19)R[S].</p> <p>K tomuto zařazení máme zásadní připomínku, neboť tento návrh je v rozporu s námi připravovaným investičním záměrem, který je v souladu se stávajícím územním plánem a na nějž bylo vydáno Vyjádření k objemové studii záměru „ Viladomy Klíčov “, vydané Odborem územního rozvoje HMP vedeného pod čj. MHMP 32020/2022 a Sp. S-MHMP 2084038/2021/STR2 ze dne 24.1.2022 viz. Příloha č. 4.</p> <p>Tímto MP navrhovaným řešením by tedy došlo k poškození našich vlastnických práv a tedy k ekonomickému poškození námi připravovaného projektu.</p> <p>V současné době je zpracována a projednávána dokumentace k územnímu řízení na akci „ Viladomy Klíčov “, která svou funkční náplní a architektonicko–urbanistickým ztvárněním plně odpovídá dané funkci dle platného Územního plánu. Tento náš připravovaný a projednáváný investiční záměr je situován na právě výše zmíněných pozemcích, které jsou předmětem této připomínky a jež dle návrhu Metropolitního plánu jsou navrženy jako nezastavitelné, což je v rozporu s právě námi připravovaným investičním záměrem.</p> <p>Z výše uvedených důvodů s tímto funkčním návrhem zásadně nesouhlasíme a požadujeme, aby u předmětných pozemků byla přeměna aktuálně navrhovaná funkční ploch „Lokalita 958 / Pražský zlom, část 500/-/3082 LBC Pod Letištěm — v prostoru k upřesnění, se stanovenými regulativy N(19)R[S]“ na plochu Zastavitelná transformační plocha s obytným využitím s výškovou hladinou 3, viz. Příloha č. 2.</p>
3616	MHMPXPJ1O475	Námítka	MHMPXPJ1O475	3015903	Jiné	<p>Součástí žádosti jsou přílohy:</p> <p>č. 1 Současný stav návrhu Metropolitního plánu</p> <p>č. 2 Návrh úpravy Metropolitního plánu</p> <p>č. 3 Vyznačení navrhovaných staveb v ploše</p> <p>č. 4 Vyjádření k objemové studii záměru „Viladomy Klíčov“ na pozemku 1701/17 v k. ú. Vysočany</p> <p>Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.</p>
3616	MHMPXPJ1O475	Námítka	MHMPXPJ1O475	3015909	Nesouhlas	<p>Námítka do Metropolitního plánu</p> <p><u>B.1 Popis území stavby</u></p> <p>a) charakteristika území a stavebního pozemku, zastavěné území a nezastavěné území, soulad navrhované stavby s charakterem území, dosavadní využití a zastavěnost území.</p> <p>Pozemek číslo 67/1 je v současné době zcela nezastavěn. Jedná se o pozemek o rozloze 5699 m2, který je ovšem dle územního plánu rozdělen na dvě funkční území. Větší západní část je vedena jako ZMK (zeleň městská a krajinná) a není možné ji zastavět, východní část je vedena jako SV (všeobecné smíšená) a je možné ji zastavit. Předmětem námítky je východní, dle současného územního plánu, zastavitelná část pozemku č. 67/1 o plošné výměře 2282 m2. Podle platného územního plánu je pozemek zastavitelný s funkčním využitím SV – všeobecně smíšené. Platný územní plán dotváří strukturu v území. Metropolitní plán v celé ploše navrhuje nezastavitelné území.</p> <p>V současnosti je území bez zástavby s průběhem vedení inženýrských sítí silnoproudu a sdělovacího zařízení. Na pozemku se nachází převážně náletová zeleň, které s ohledem na vedení sítí musí být pravidelně odstraňována.</p> <p><u>Důvod námítky</u></p> <p>Námítka je zpracována z důvodu již probíhajícího územního řízení a projekčních prací novostavby bytového domu. Projekční práce započaly již v lednu roku 2019. Bylo provedeno množství</p>

variantních návrhů, které byly průběžně konzultovány s dotčenými orgány státní správy a samosprávou, Úřadem MČ Praha 9. Zároveň již má vlastník pozemku vydané mj. kladné stanovisko Odboru územního plánu MHMP a stanovisko MČ Praha 9 (přílohou tohoto dokumentu).

Změna funkčního využití území vyvolaná Metropolitním plánem vytvoří finanční ztrátu cca 350 000 000,-Kč.

Charakterem území:

Stávající struktura v území je rozdělena na historickou centrální část tvořenou bytovou zástavbou částečně kompaktní. Okolí této centrální zóny je tvořeno většími objemy původních zemědělských usedlostí, které v současnosti mají odlišné využití. Měřítkově a hmotově se jedná o větší objekty, které vytvářejí uzavřené nebo polouzavřené bloky. Nově navržené objekty v okolí výše zmíněných území jsou řešeny bez ohledu na stávající strukturu v území a prakticky vytvořily nový typ zástavby nekorespondující se stabilizovaným územím, historickým vývojem a měřítkovými parametry.

Při analýze schwarzplanu okolí je evidentní, že stávající zástavba je tvořena polouzavřenými bloky, do kterých je často vestavěna další hmota. Původní okolní zástavba je rostlého charakteru. Případnou dostavbou by došlo k dotvoření původní rostlé struktury, která je charakteristická v území.

Závěr:

Z uvedených rozborů území, struktury zástavby ve dané lokalitě, probíhajících projekčních a schvalovacích procesů a s ohledem na ušlý zisk vyvolaný navrhovanou změnou funkčního využití podáváme námitku k funkčnímu využití území a požadujeme zachování současného využití SV - všeobecně smíšené dané platným územním plánem.

Analytické podklady

Analytické podklady porovnávají procentuální zastoupení různých aspektů na daných parcelách jak ve funkčním území, kde je objekt navrhován, tak v nejbližších celcích stejného využití (SV), dále v území OB, které je s dotčeným územím funkčně propojeno a s územím OB-D. Přiložená mapka zobrazuje území Starých Hrdlořez, které funguje jako jeden celek a s touto zástavbou je navrhovaná zástavba porovnávána. Porovnání je provedeno pro všechny pozemky samostatně a v poslední analýze jsou porovnány celky územního plánu mezi sebou.

1. Porovnání z hlediska zastavěnosti

Míra zastavěnosti pozemků v území kolísá, ale je možné určit přibližnou průměrnou hladinu, která se pohybuje kolem 60 %. Přesně v této hladině se drží i navrhovaný objekt se svojí zastavěností pozemku 61 %. Tato hodnota je navíc vztažena pouze na zastavitelnou část pozemku. V případě, že bychom vztáhli zastavěnost na celý pozemek dle jeho výměry v katastru nemovitostí, je zastavěnost pouze 24 %, což je hluboce pod průměrem v území. Vzhledem k tomu, že mezi zásady územního rozvoje v Praze patří zhušťování území a panuje dlouhodobý nedostatek bytů, považujeme záměr v území za vhodný a přiměřený.

2. Zastavěnost včetně zpevněných ploch a podzemních podlaží

Při pohledu na analýzu číslo 2 je jednoznačně patrné, že většina pozemků v posuzovaném okolí má zastavěnost větší než 75 %, z toho převážná část 100 %. Navrhovaný záměr byl upraven tak, aby na pozemku vznikly i zelené plochy a celková zastavěnost je 71 %. Tato hodnota je spíše pod průměrem území a je přiměřená.

3. Zeleň a travnaté plochy

Zeleň na rostlém terénu zůstává na 29 % zastavitelné části pozemku, vztaženo na celý pozemek je to 72%. Velké množství pozemků je zastavěno ze 100 % a žádnou zelení nedisponuje, na pozemcích v územním celku OV-D je naopak procento zeleně větší. Vzhledem k tomu, že větší část pozemku navrhovaného záměru je zástavbou nedotčena a v okolí je míra zeleně velmi nízká, pokládáme její množství za dostatečné.

4. Porovnání z hlediska hrubých podlažních ploch

Tento bod se zabývá porovnáním množství navržených hrubých podlažních ploch vůči okolním parcelám. Vzhledem k tomu, že pozemek je výrazně větší, než okolní pozemky pro rodinné domy, je pro každou parcelu spočten koeficient hrubých podlažních ploch pro dosažení objektivitu. Při tomto přepočtu je patrné, že nejbližší zástavba má koeficient okolo 3, plánovaný nárožní objekt na p. č. 70/1, sousedící s navrhovaným záměrem, má dokonce 3,5. Z novější výstavby lze také zmínit objekt na pozemku 110/4 s koeficientem 3,1 a zástavbu v oblasti OV-D, která má koeficient 3,5. Námi navrhovaný záměr má koeficient 2,3, což považujeme vzhledem k zásadám územního rozvoje, nedostatku bytů a poloze blízko hlavní silnice za přiměřené.

5. Porovnání z hlediska výšek objektů

Výškově objekt bez výjimky navazuje na svoje okolí. Objekt B (ulice Horní Hrdlořezská) navazuje na plánovaný záměr na p. č. 70/1, který má navržena 3 plnohodnotná podlaží a čtvrté podlaží ustoupené. Námi plánovaný záměr se drží přesně v této hladině. Obdobnou podlažnost mají i stávající domy na pozemcích 71, 69/1 a 68/1. Vzhledem k tomu, že západní strana ulice Horní Hrdlořezská už je za pozemkem záměru nezastavitelná, ocitá se navrhovaný objekt také v nárožní pozici, což odůvodňuje jeho podlažnost. Výška objektu A (objekt ve vnitrobloku) je shodná jako u objektu B, tedy 3 + ustoupené podlaží. Toto je dáno návazností na objekty na p. č. 68/1 a 69/1 a především faktem, že objekt je z velké části skryt přilehlým svahem. Při pohledu z nezastavitelné části pozemku navrhovaného záměru vystupují nad terén pouze dvě podlaží.

6. Hmotové uspořádání

Navrhovaný objekt je půdorysně rozsáhlejší, než stávající zástavba, což je dáno i větší rozlohou stavebního pozemku. Na tento fakt reaguje architektura objektu. Použitím kombinace plochých a šikmých střech na objektu a profilací jeho fasády je dosaženo efektu, který způsobuje, že objekt nevypadá jako monoblok, ale naopak jako několik samostatných objektů. Tímto přístupem zapadá do svého okolí, nepůsobí mohutně a nepatříčně. V porovnání s objekty v širším okolí centrálního historického území však nevybočuje z parametrů nové zástavby.

b) údaje o souladu stavby s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, včetně informace o vydané územně plánovací dokumentaci.

SV - všeobecně smíšené

Hlavní využití: Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustné využití: Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m2, stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení

technické infrastruktury. Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m2, zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití: Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Náplň stavby je v souladu s hlavním využitím pozemku. Jedná se o polyfunkční stavbu pro bydlení s doplňkovou komerční funkcí. Vzhledem k tomu, že stavba vzniká ve stabilizovaném území, respektuje stávající charakter. Její výsledná podoba reflektuje podmínky a připomínky Městské části Praha 9 a odboru územního rozvoje MHMP.

Tento princip v našem návrhu reflektujeme. Budovy A a B spolu vytvářejí také polouzavřený blok. Prostor mezi budovami bude zatravněný a vytváří rezidentům malé „náměstí“.

Posouzení souladu navrhované stavby s územně plánovací dokumentací:

Návrh budovy je dán průnikem množství faktorů, které do něj vstupují a formují ho. Tyto faktory vycházejí především z řešeného území a jeho nejbližšího okolí, na které budova reaguje a moderní formou ho dotváří. Celkem je objekt posuzován v pěti hlavních kritériích. Pro jednoznačné podložení těchto odůvodnění je zpracována série situačních analýz a řezů územím, které jsou nedílnou součástí posouzení souladu navrhované stavby s územně plánovací dokumentací.

Přílohy:

1. Rozbory a analýzy území s návrhem nového bytového domu
2. Závazné stanovisko OÚR MHMP ze dne 27.5.2022
3. Zápis z komise rozvoje Praha 9 ze dne 9.9.2020
4. Zápis z komise rozvoje Praha 9 ze dne 8.12.2021
5. Výpis z Katastru nemovitostí

I. ÚVOD

1. Vlastník je mj. vlastníkem nemovitostí evidovaných na LV č. 5500 pro k. ú. Holešovice, 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.

3617	MHMPXPJ2W034	Námitka	MHMPXPJ2W034	3015904	Jiné
------	--------------	---------	--------------	---------	------

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

N Á M Í T K Y.

II. POVINNÉ NÁLEŽITOSTI

4. Vymezení území dotčeného námitkami:
- a) Dotčené území: Pozemky
- b) Katastrální území: Holešovice
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.

I. NÁMITKY VZTAHUJÍCÍ SE KE KONKRÉTNÍ LOKALITĚ

A) Současný stav dle Územního plánu a záměr Vlastníka

1. V platném Územním plánu se Pozemky nachází ve velkém rozvojovém území Holešovice s funkčním využitím Pozemků např. ZP, ZVS, ZMK, SV-H nebo SV-I (blíže viz výřez Územního plánu v Příloze č. 1 těchto námitek).
2. Záměrem Vlastníka na Pozemcích je rozsáhlá výstavba polyfunkčních objektů s převážně bytovou, administrativní a obchodní funkcí doplněnou o služby v souladu s Územní studií Holešovice – Bubny – Zátory z roku 2020 (dále jen „**Územní studie**“). Pořizovatelem Územní studie byl Magistrát hlavního města Prahy, Odbor územního rozvoje a Územní studie vznikla ve spolupráci s Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy (IPR). Územní studie slouží jako podklad pro probíhající změnu Územního plánu – Z 3822/00 (dále jen „**Změna Územního plánu**“). V rámci druhého veřejného projednání Změny Územního plánu podal Vlastník Odboru územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy k této změně námitky ze dne 27. 4. 2022 (dále jen „**Námítky ke Změně Územního plánu**“). V případě, že by Námítky ke Změně Územního plánu odporovaly Územní studii, pro účely těchto námitek k návrhu Metropolitního plánu mají přednost požadavky Vlastníka uvedené v Námítkách ke Změně Územního plánu.

B) Navrhovaný stav dle Metropolitního plánu

3. Dle návrhu Metropolitního plánu jsou Pozemky součástí lokality č. 070 / Nové Bubny.
4. Lokalita č. 070 / Nové Bubny je dle závazného krycího listu lokality označována jako lokalita zastavitelná, transformační, obytná s hybridní strukturou. Pozemky jsou součástí několika transformačních ploch (včetně plochy transformační nestavební), přičemž je na Pozemcích navrhován Centrální park Bubny (lokalitní park) 123/070/3045.
5. Dle návrhu Metropolitního plánu je na Pozemcích navrhována výšková regulace s rozmezím podlažnosti 8 na části Pozemků se stanovenou hladinou věží o hodnotě 12.

C) Vlastníkem požadované úpravy návrhu Metropolitního plánu

6. Vlastník požaduje, aby byla v návrhu Metropolitního plánu **respektována zpracovaná a schválená Územní studie (včetně všech parametrů a kapacit)**. Vlastník také požaduje, aby byla v návrhu Metropolitního plánu ve vztahu k Územní studii **respektována navržená Změna Územního plánu ve znění plně reflektujícím Námítky ke Změně Územního plánu**. Tj. Vlastník zejména požaduje:
- a) upravení výškové regulace na Pozemcích tak, aby povolené rozmezí podlažnosti odpovídalo speciálním koeficientům navrženým ve Změně Územního plánu (ve znění Námitek ke Změně Územního plánu);
- b) upravení výškové regulace na pozemcích parc. č. 89/7, 89/8, 89/9, 160/13, 160/23 a 111/2 v k. ú. Holešovice tak, aby byla na těchto pozemcích stanovena hladina věží s hodnotou 15;
- c) respektování míry využití Pozemků stanovené v Územní studii a ve Změně Územního plánu (ve znění Námitek ke Změně Územního plánu);
- d) nastavení parametrické regulace uličních prostranství, městských parků, veřejných prostranství a občanské vybavenosti na Pozemcích tak, aby tato regulace nebyla v rozporu s Územní studií a Změnou Územního plánu (ve znění Námitek ke Změně Územního plánu) a nesnižovala možnost využití Pozemků.

D) Odůvodnění

1. Záměrem Vlastníka na Pozemcích je rozsáhlá výstavba polyfunkčních objektů s převážně bytovou, administrativní a obchodní funkcí doplněnou o služby v souladu s Územní studií, která slouží jako podklad pro navrhovanou Změnu Územního plánu.
2. Vzhledem k tomu, že Změna Územního plánu byla zpracována na podkladě Územní studie pořízené Magistrátem hlavního města Prahy, Vlastník legitimně očekává, že tato Územní studie, příp. Změna Územního plánu (ve znění Námitek ke Změně Územního plánu), bude zpracována do návrhu Metropolitního plánu. Změna Územního plánu navrhuje na Pozemcích následující plochy s rozdílným způsobem využití, včetně parametrů prostorového uspořádání
3. Návrh výškové regulace v návrhu Metropolitního plánu neodpovídá prostorovému uspořádání navrženému ve Změně Územního plánu. Ve Změně Územního plánu jsou totiž navrženy speciální koeficienty o hodnotách vyšších než 3,6, které směřují jednoznačně k zástavbě vyšší, než která je navržena v Metropolitním plánu (viz obrázek vlevo níže v tomto bodě). Stejně tak je poddimenzována zástavba v jižní části lokality (viz obrázek vpravo níže v tomto bodě), kde je navrženo rozmezí podlažnosti s hodnotou 8, avšak podle Změny Územního plánu jsou v této části lokality navrženy speciální koeficienty s hodnotami cca 6,9 směřující jednoznačně k zástavbě vyšší, než která je navržena v Metropolitním plánu.
4. Koeficient zastavěnosti stavebních bloků na Pozemcích je nastaven např. pro střední bloky 85 %, případně pro neznámé bloky 65 % (plocha 411/070/2023). Ve vztahu k parametrům ve Změně Územního plánu je to opět rozporné řešení, neboť Změna Územního plánu ve vztahu ke kódům míry využití území v některých částech uvažuje koeficient zeleně 10 %. Je tedy třeba, aby byly tyto hodnoty sjednoceny a aby bylo v návrhu Metropolitního plánu zajištěno stejné využití stávajících Pozemků, jako je v Územní studii, resp. ve Změně Územního plánu (ve znění Námitek ke Změně Územního plánu).
5. Ve vztahu k parametrické regulaci veřejných prostranství, uličních prostranství apod. je nutné nastavit parametry tak, aby nesnižovaly možnost využití Pozemků dle Územní studie, resp. dle Změny Územního plánu (ve znění Námitek ke Změně Územního plánu).
6. Podle Vlastníka omezování výstavby dalších bytových prostor na území hlavního města Prahy (mj. i omezením výškové úrovně) 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
7. Vzhledem k provedeným investicím v souvislosti s přípravou výše uvedeného záměru Vlastníka by byla přijetím návrhu Metropolitního plánu ve stavu odporujícím Územní studii a Změně Územního plánu ve znění Námitek ke Změně Územního plánu způsobena Vlastníkovi značná škoda (zmařená investice, snížení hodnoty Pozemků apod.).
8. 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.

IV. Obecné námitky k textové části

A) Článek 13 odst. 2 a 3 návrhu MPP

14. Text návrhu MPP:

(2) Realizace metropolitních priorit je klíčem k postupnému naplňování a dotváření základní koncepce Metropolitního plánu. Prvky uvedené jako metropolitní priority je nutné při rozhodování v území a při pořizování podrobnějších územně plánovacích dokumentací upřednostnit před ostatními záměry.

3617 MHMPXPJ2W034 Námitka MHMPXPJ2W034 3015911 Nesouhlas

3617	MHMPXPJ2W034	Námítka	MHMPXPJ2W034	3015912	Nesouhlas	(3) Vymezení priorit není etapizací, byť jedním ze znaků metropolitních priorit je jejich nutné upřednostnění. Metropolitní priority nestanovují zvláštní podmínky pro uspořádání nebo využití území, ale ukládají povinnost věnovat označeným jevům zvláštní pozornost a upřednostňovat je. 15. Vlastník požaduje, aby v návrhu Metropolitního plánu bylo jasné stanovení, jakým způsobem budou metropolitní priority upřednostňovány a jak bude prokázáno, respektive v čem bude spočívat, že je věnována těmto jevům „zvláštní pozornost“ a že jsou upřednostněny. 16. Dále Vlastník požaduje jasné stanovení pravidel, podle kterých bude postupováno při rozhodování v území v souvislosti s tímto upřednostňováním metropolitních priorit. 17. Přestože výše zmíněná regulace není označena jako prvek etapizace či podmíněnosti staveb, je nutné poznamenat, že se vlastně o skrytou etapizaci a podmíněnost staveb jedná. Pokud má být upřednostněna metropolitní priorita i při rozhodování v území, je nutné předem detailně znát její parametry, tzn. že nestačí pouze např. obecné vymezení koridoru bez detailů. Pokud totiž nebude znám detail priority (v úrovni dokumentace záměru), nelze v daném místě rozhodovat o povolení jiné stavby, neboť nebude možné zajistit věcnou koordinaci prvku priority a prvku navrženého záměru (nehledě na to, že „upřednostněním“ se rozumí nikoli pouze koordinace, ale skutečná prioritizace).
						B) 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.
						C) Článek 42 odst. 2 písm. c) návrhu MPP 21. Text návrhu MPP: (2) V lokalitě blokové struktury jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání: c) zástavba stavebních bloků zpravidla vytváří typické vnitrobloky, které jsou často nezpevněné s vegetací. 22. Vlastník požaduje, aby byl parametr nezpevněných vnitrobloků s vegetací odstraněn. 23. Krom toho, že výše uvedený parametr svou detailností zcela překračuje obsah územního plánu, zároveň zcela vylučuje v blokové zástavbě realizovat např. podzemní podlaží s parkováním pod plochou vnitrobloku. Vlastník má také za to, že pojem „často nezpevněný“ je velmi neurčitý a v této oblasti neobvyklý, a není tedy jasné, jakým způsobem bude v praxi vykládán.
						D) Článek 43 odst. 1 a 44 odst. 1 návrhu MPP 24. Text návrhu MPP: (1) Hybridní strukturou je urbánní struktura kompaktních a rozvolněných bloků, případně solitérů výrazně kombinující různé využití rozložené zpravidla v různých podlažích nad sebou (vertikálně). Struktura umožňuje současné i budoucí technické inovace. Je strukturou pro klíčové části města budoucnosti. (1) 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. 25. Vlastník požaduje, aby byl požadavek na kombinaci různých využití, ať už ve vztahu k podlažím (hybridní struktura) nebo ve vztahu k jednotlivým budovám (heterogenní struktura), z textu návrhu MPP odstraněn. 26. Tato úprava je natolik detailní, že přesahuje koncepci územního plánu, a do textové části MPP tak dle Vlastníka nepatří. Zároveň dle Vlastníka není přípustné, aby návrh MPP fakticky reguloval nejen plochy a lokality, ale i jednotlivá podlaží (v případě hybridní struktury) či jednotlivé budovy (v případě heterogenní struktury).
						E) Článek 77 odst. 4 návrhu MPP 27. Text návrhu MPP: (4) Pokud je souvislá plocha stavebního záměru v transformační nebo rozvojové ploše nových struktur menší, než je celá vymezená plocha, je možné záměr umístit za podmínky, že veřejná prostranství a veřejná vybavenost stanovená parametrickou regulací jsou zcela umístěny v ploše záměru. 28. Vlastník požaduje odstranění povinnosti umístit veřejná prostranství a veřejnou vybavenost stanovenou parametrickou regulací zcela do plochy záměru v transformační nebo rozvojové ploše nových struktur, pokud je takový záměr menší, než je celá vymezená plocha. 29. Vlastník má za to, že z takto formulované regulace vyplývá, že jakýkoliv záměr musí obsahovat celkové množství veřejných prostranství a veřejné vybavenosti stanovené parametrickou regulací. Při zachování tohoto požadavku pak hrozí riziko nekonceptčního rozvoje struktur veřejných prostranství a veřejné vybavenosti, kdy by docházelo ke vzniku velkého množství malých parků, malých domovů pro seniory apod. (a to jen proto, aby byla naplněna parametrická regulace v každém konkrétním záměru). 30. Tento parametr také směřuje k nutnosti pořídit pro každý záměr v rozvojové či transformační ploše studii a pro rozhodování v území územní studii, neboť jinak nelze tento parametr vyhodnotit. Dle Vlastníka by tedy bylo na místě v rozvojových a transformačních plochách stanovit konkrétní plochy umístění parametrické regulace, aby bylo vše postaveno najisto.
3617	MHMPXPJ2W034	Námítka	MHMPXPJ2W034	3015917	Nesouhlas	F) Článek 103 návrhu MPP 31. Vlastník požaduje úpravu ustanovení čl. 103 návrhu MPP týkajícího se pravidel pro dominanty tak, aby toto ustanovení neznemožňovalo využití § 27 odst. 2 až 4 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), v platném znění (dále jen „PSP“). 32. Vzhledem k tomu, že jsou v § 27 PSP odstavce 2 až 4 uvozeny formulací: „nestanoví-li územní nebo regulační plán jinak“, stanovení pravidel pro dominanty (možnosti překročení výškových hladin) v návrhu MPP má před úpravou v PSP přednost. Dle názoru Vlastníka je tak využití § 27 odst. 2 až 4 PSP znemožněno.
						G) Článek 103 odst. 3 návrhu MPP 38. Text návrhu MPP: (3) V plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, je možné stávající budovy navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98. 39. Vlastník požaduje, aby byla občanská či komerční vybavenost určená bodem či plochou z návrhu MPP ve stabilizovaných územích odstraněna, neboť stabilizované území má dostatek stávajících parametrů pro to, aby v těchto místech nevznikala neadekvátní výstavba. 40. V případě označené stávající občanské a komerční vybavenosti určené bodem nebo plochou se jedná se v mnoha případech o vybydlené budovy, které nejsou využívány, případně by vyžadovaly důslednou obnovu. S ohledem na základní teze návrhu MPP (ve vztahu k nerozšiřování města do krajiny) je vhodné, aby na takto označených místech nevznikaly pouze stavby vybavenosti, ale i stavby bytové. V přízemí, příp. v dalších podlažích, může být stanoven požadavek na občanskou či komerční vybavenost, zatímco ve vyšších podlažích se mohou nacházet bytové jednotky. Dojde tak k dotvoření urbanistické struktury modernistických sídlišť. V opačném případě je tento požadavek v rozporu se základními tezemi návrhu MPP a s ohledem na stávající nedostatek bytů je tento parametr zcela v rozporu s deklarovanou strategií hlavního města Prahy.
						H) Článek 94 odst. 3 a 4 návrhu MPP 36. Text návrhu MPP: (3) Stávající budovy (dle katastru nemovitostí k datu vydání Metropolitního plánu) je možné nahrazovat novými stavbami a provádět změny dokončených staveb při zvětšení maximálně o 20 % RPB na úkor parku ve volné zástavbě. (4) Pokud ÚPČP, v souladu s podmínkami stanovenými v čl. 161 odst. 3 a 4, nestanoví jinak, je umisťování nových budov do parku ve volné zástavbě nepřipustné. Umisťování nových jiných staveb je přípustné za podmínky, že podíl nezpevněných ploch z celkové výměry parku ve volné zástavbě se oproti stávajícímu stavu nesníží. 37. Vlastník požaduje zrušení výše uvedené regulace rozšiřování zástavby na úkor parku ve volné zástavbě a umisťování nových budov do parku ve volné zástavbě. 38. Z výše uvedených podmínek pro park ve volné zástavbě vyplývá, že v daném místě de facto nelze umístit jakoukoliv novou stavbu, neboť vždy dojde ke snížení podílu nezpevněných ploch. Takto nebude možné umisťovat ani např. stavby trafostanic, stavby parkovacích domů, nové stavby občanské či komerční vybavenosti a již vůbec nebude možné na těchto místech umisťovat stavby bytových domů. 39. Takto nastavené parametry vedou k zakonzervování stávajících sídlišť bez možnosti jakéhokoliv rozvoje, jsou v rozporu s tezemi rozvoje hlavního města Prahy a budou způsobovat rozpínání zastavitelného území do volné krajiny. Navíc jsou tyto parametry nastaveny zcela nevhodně ve vztahu ke stávajícímu zajištění dopravní a technické infrastruktury do území modernistické struktury a do území sídlišť.
						I) Článek 144 odst. 1 písm. b) návrhu MPP 40. Text návrhu MPP: (1) Metropolitní plán veřejnou vybavenost vymezuje:
3617	MHMPXPJ2W034	Námítka	MHMPXPJ2W034	3015921	Nesouhlas	

b) <i>parametrickými regulativy (stanovením procentního podílu plochy pro občanskou vybavenost danou pro transformační nebo rozvojovou plochu).</i>					
41. Vlastník požaduje, aby byl požadavek na veřejnou vybavenost stanovený parametrickými regulativy snižován, pokud bude realizován ve více podlažích budov, nebo aby byl požadavek na veřejnou vybavenost vztažen na hrubou podlažní plochu, a nikoliv na celé území transformační nebo rozvojové plochy.					
47. Vlastník považuje navrhované nastavení parametrického regulativu veřejné vybavenosti za chybné, jelikož v mnoha případech není pro naplnění tohoto požadavku v jednotlivých lokalitách dostatek prostoru.					
3617	MHMPXPJ2W034	Námítka	MHMPXPJ2W034	3015922	Nesouhlas
V. Závěr 42. Vlastník, jako soukromý subjekt, je vedle zodpovědného přístupu k rozvoji Pozemku veden snahou (a současně i povinností) spravovat svůj majetek s péčí řádného hospodáře a dále zásadou rozumného očekávání a právní jistoty. 43. Právě s ohledem na právní jistotu Vlastník podává tyto námítky, které vycházejí z toho, že využitelnost Pozemku by neměla být podle zásady subsidiarity a minimalizace zásahů bez opodstatněných důvodů a nepřiměřeně měněna a zhoršována. Pro navrhované omezení vlastnického práva Vlastníka k Pozemku není (resp. nebyl) dosud prokázán veřejný zájem ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. 44. 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 námítkách výše, a byl tak umožněn smysluplný stavební rozvoj Pozemků. 45. 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. 46. Pro případ, že tyto námítky Vlastníka nebudou do konečné podoby Metropolitního plánu zapracovány a využitelnost Pozemku bude skutečně snížena, informuje Vlastník Magistrát hl. m. Prahy, že je připraven domáhat se ochrany svého vlastnického práva i náhrady za změnu v území. V té souvislosti Vlastník rovněž odkazuje na čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, dle kterého lze vlastnické právo na základě zákona omezit pouze ve veřejném zájmu a za náhradu, které je Vlastník připraven se právními prostředky rovněž domáhat.					
3618	MHMPXPJ1OMP5	Námítka	MHMPXPJ1OMP5	3015908	Částečný souhlas
<u>Níže uvedené námítky podáváme z důvodu dotčení našich vlastnických práv návrhem MPP na pozemcích parc.č. 2623/1, 2623/37, 2626/2, Nusle [728161] a dále z důvodu koordinace urbanistického a dopravního řešení území Reitknechtky jako celku, jehož jsme součástí a jehož řešení v návrhu MPP se nás tedy bezprostředně týká. Území Reitknechtky požadujeme rozvíjet dle přiložené urbanistické koncepce (viz příloha č. 1 našich námitek). s jejíž podobou souhlasíme. S touto urbanistickou koncepcí vyslovili souhlas i další vlastníci pozemků v území Reitknechtky (viz příloha č. 4 našich námitek).</u>					
Rozhodně podporujeme zahrnutí plochy územní rezervy pro plochu všeobecně smíšenou (SV) dle platného ÚP HMP do zastavitelných ploch s obytným využitím. Je tak konečně naplněn předpoklad využití ploch územních rezerv platného ÚP HMP z roku 1999. Tento krok pozitivně přispívá ke konsolidaci ulice 5. května jako ulice metropolitní úrovně včetně smysluplného využití proluk v navazující zástavbě, např. v prostoru dopravních staveb a bývalých stavebních uzávěr.					
Formou námítky č. 1 vyjadřujeme podporu tomuto záměru a odkládanému rozhodnutí o využití ploch plošných rezerv a formou námítky č. 2 navrhuje změnu rozmezí podlažnosti těchto ploch na 15 (10-15 RNP, max. 50 m) dle čl. 98, odst. 3 MPP.					
Pozn.: Pokud má regulace území umožňovat návaznost na kontext v lokalitě nedávno nastavené výškové hladiny nových či již povolených administrativních objektů v rozmezí podlažnosti 12 (12-7 RNP, max. 40 m), vejde se do stanoveného výškového limitu max. 40 m pouze 12 podlažní obytná stavba s konstrukční výškou pater cca 3 m, ale nikoli 12 podlažní administrativní stavba s konstrukční výškou pater cca 4 m.					
Požadavky a podněty obsažené v námítkách č. 1, 2 a 3, umožňující nastavenému funkčnímu vymezení adekvátní rozvoj celého území Reitknechtky podáváme s ohledem na zajištění koordinace urbanistického a dopravního řešení území Reitknechtky i v rozsahu sousedních pozemků v majetku Tělovýchovné jednoty Pankrác (parc.č. 2623/1, 2623/37, 2626/2) a Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (parc.č. 2623/2, 2626/3, 2626/4, 2626/5).					
<u>Znění námítky č. 1:</u>					
Nadále požadujeme pozemek parc.č. 2623/36 a 2623/1 v k.ú. Nusle, hl. m. Praha, minimálně v rozsahu plochy územní rezervy pro plochu všeobecně smíšenou (SV) dle platného ÚP HMP zahrnout do lokality 058/Horní Pankrác a vymežit (resp. zachovat jeho vymezení) jako zastavitelnou transformační plochu 411/058/2545 s obytným využitím dle čl. 63 textové části návrhu Metropolitního plánu (dále jen „MPP“), s hybridní strukturou dle čl. 43 MPP.					
<u>Odůvodnění námítky č. 1:</u> Požadovanou úpravu navrhuje s ohledem na posílení potenciálu dotvoření území v okolí jedné z hlavních pražských radiál, ulice 5. května, ulice metropolitní úrovně dle čl. 81 MPP, a rozvoj potenciálu subcentra pankráckého „pentagonu“: vymezeného ulicemi Hvězdova, Pujmanové, Milevská, Na Strži a Na Pankráci, a definovaného lokalitou 058/Horní Pankrác, z důvodu:					
<ul style="list-style-type: none">rozvoje dlouhodobé koncepce stanovené platným ÚP HMP, vyjádřené územní rezervou pro plochu všeobecně smíšenou {SV} podél ulice 5. května, umožňující odstínění klidové prostředí sportovních a rekreačních ploch a školských areálů od hlukové zátěže z dopravy ulice 5. května,					
<ul style="list-style-type: none">zajištění návaznosti zastavitelných obytných ploch na sousedních pozemcích a zároveň zajištění prostorové návaznosti na rozvojové záměry v území (záměr Key, Skanska Zeta Project Company, s.r.o., platné stavební povolení) na pozemku parc.č. 2752/4 a 2600/31.					
3618	MHMPXPJ1OMP5	Námítka	MHMPXPJ1OMP5	3015916	Nesouhlas
<u>Znění námítky č. 2:</u>					
Požadujeme na pozemku parc.č. 2623/36 a 2623/1 v k.ú. Nusle, hl. m. Praha, stanovit rozmezí podlažnosti 15 (10-15 RNP, max. 50 m) dle čl. 98, odst. 3 MPP v rozsahu plochy územní rezervy pro plochu všeobecně smíšenou (SV) dle platného ÚP HMP.					
Dále požadujeme na pozemcích parc.č. 2623/1 (část pozemku mimo plochu územní rezervy pro plochu všeobecně smíšenou (SV) dle platného ÚP HMP), 2623/37, 2626/2, 2623/2, 2626/3, 2626/4 a 2626/5 v k.ú. Nusle, hl. m. Praha, stanovit rozmezí podlažnosti 8 (6 - 8 RNP) dle čl. 98, odst. 3 MPP.					
<u>Odůvodnění námítky č. 2:</u> Požadovanou úpravu navrhuje s ohledem na posílení potenciálu dotvoření území v okolí jedné z hlavních pražských radiál, ulice 5. května, ulice metropolitní úrovně dle čl. 81 MPP, a dále s ohledem na umožnění rozvoje sportovních zařízení s polyfunkčním potenciálem v zastavitelné rekreační lokalitě 670/ Reitknechtka, transformační ploše 411/670/2113:					
z důvodu:					
<ul style="list-style-type: none">existence stávající zástavby na ulici 5. května se stanoveným rozmezím podlažnosti 12 (stavba č. p. 1737 - Enterprise Office Center Pankrác, 12 RNP, stavba č. p. 1699 - administrativní objekt, výška 9 RNP) a tedy možnosti rozvoje výškové konzistentní akontextu nových staveb v okolí odpovídající zástavby podél ulice 5. května,					
<ul style="list-style-type: none">vyrovnání výškové hladiny v rámci prostoru ulice metropolitního významu zejména v navazujících blocích a plochách tak, aby ulice 5. května byla skutečně „urbanizována“ a rozvíjena jako městská třída a nebyla lemována 2 až 4 podlažní zástavbou, tedy periferní intenzitou využití území,					

- přípravovaného záměru multifunkční sportovní haly lokálního významu včetně souvisejícího provozního zázemí a ubytování o výšce 7 RNP,
- odstínění klidového prostřední sportovních a rekreačních ploch a školských areálů od hlukové zátěže z dopravy ulice 5. května.

Překvapuje nás nastavení rozmezí podlažnosti 2 až 4 podél větve MÚK z ulice 5. května, tedy v prostoru metropolitní třídy severojižní magistrály s významným, a i návrhem MPP deklarovaným (viz návrh transformace současných mimoúrovňových křižovatek na křižovatky úrovně), rozvojovým potenciálem. Jsme přesvědčeni, že pro etablování SJM jako metropolitní třídy městského charakteru je zásadní umožnění rozvoje zástavby parametrů odpovídajících charakteru městské třídy, nikoli pouze periferním nebo sídlištním strukturám.

3618	MHMPXPJ1OMP5	Námítka	MHMPXPJ1OMP5	3015923	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

Znění námítky č. 3:

Navrhujeme na pozemku parc.č. 2623/1 v k.ú. Nusle, hl. m. Praha, upřesnit vymezení koridoru 610/-/97 Úprava mimoúrovňové křižovatky s. května - Na Strži, napojení - návrh dle grafické přílohy této připomínky tak, aby osa koridoru nezasahovala do pozemku parc.č. 2623/1 více než 3 m, případně upravit koridor dle návrhu alternativního řešení.

Odůvodnění námítky č. 3:

Požadovanou úpravu, respektující záměr a cíle navrhované úpravy mimoúrovňové křižovatky, navrhujeme s ohledem na umožnění rozvoje zástavby v ploše územní rezervy dle platného ÚP HMP pro smíšené obytné využití.

Koridor 610/-/97 dle návrhu MPP znemožňuje využití plochy stávající územní rezervy pro plochu všeobecně smíšenou (SV) v jižní části pozemku parc. č. 2623/1 a neumožňuje tedy umístění bariérové zástavby podél ulice 5. května, která chrání klidové prostředí sportovních a rekreačních ploch a školských areálů od hlukové zátěže z dopravy ulice 5. května.

Alternativní dopravní řešení:

Dále předkládáme alternativní řešení dopravního opatření 610/-/97, které využívá stávající vedení větve MÚK a obousměrně připojuje prostor Reitknechtky na ulici 5. května. Navrhovanou změnou vedení trasy dopravního opatření, respektující záměr a cíle navrhované úpravy mimoúrovňové křižovatky, sledujeme zjednodušení i zefektivnění a tím i zrealnění této investice, využitím části trasy stávající komunikace a provedení pouze prostorové i investičně mnohem méně konfliktní změny vlastního napojení na SJM.

Alternativní návrh reaguje zejména na navržené vedení koridoru dle MPP ve stísněném prostoru mezi budovou PRE na pozemku parc. č. 2616/3 a zastavitelnou částí pozemku parc.č. 2623/1 (v platném ÚP HMP plocha území rezervy pro plochu všeobecně smíšenou - SV).

Dále napojení koridoru dle návrhu MPP na ulici 5. května je komplikované s hlediska terénní konfigurace území a předpokládá významné terénní úpravy v území.

Alternativní návrh umožňuje také budoucí využití komunikační sítě sloužící připravovaným záměrům v území (např. Skanska KEY, platné SP) tak, aby tyto komunikační větve nebyli po transformaci MÚK pouze slepými ulicemi, ale bylo možné je plnohodnotně integrovat do uliční struktury města.

Alternativní návrh vedení koridoru 610/-/79 považujeme za dosažitelný, efektivní a ekonomicky přijatelný a zároveň vycházející ze struktury území Reitknechtky. Přitom stávající tvarování komunikace může být i v této alternativní verzi změněno na ortogonální strukturu, podporující posilování městského charakteru lokality.

3619	MHMPXPJ2W08F	Námítka	MHMPXPJ2W08F	3015925	Jiné
------	--------------	---------	--------------	---------	------

I. ÚVOD

1. Vlastník je mj. vlastníkem nemovitostí evidovaných na LV č. 8419 pro k. ú. Holešovice, 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
- N Á M Í T K Y.**

II. POVINNÉ NÁLEŽITOSTI

4. Vymezení území dotčeného námítkami:
 - a) Dotčené území: Pozemky

- b) Katastrální území: Holešovice

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.

I. NÁMÍTKY VZTAHUJÍCÍ SE KE KONKRÉTNÍ LOKALITĚ

A) Současný stav dle Územního plánu a záměr Vlastníka

1. V platném Územním plánu se Pozemky nachází ve velkém rozvojovém území Holešovice s funkčním využitím Pozemků S2 a S4 (komunikace) a ZMK – zeleň městská a krajinná.
2. Ve velkém rozvojovém území Holešovice je obecně plánována rozsáhlá výstavba v souladu s Územní studií Holešovice – Bubny – Zátory z roku 2020 (dále jen „**Územní studie**“). Pořizovatelem Územní studie byl Magistrát hlavního města Prahy, Odbor územního rozvoje a Územní studie vznikla ve spolupráci s Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy (IPR). Územní studie slouží jako podklad pro probíhající změnu Územního plánu – Z 3822/00 (dále jen „**Změna Územního plánu**“). V rámci druhého veřejného projednání Změny Územního plánu podala společnost XY k této změně námítky ze dne 27. 4. 2022 (dále jen „**Námítky ke Změně Územního plánu**“). V případě, že by Námítky ke Změně Územního plánu odporovaly

Územní studii, pro účely těchto námitek k návrhu Metropolitního plánu mají přednost požadavky uvedené v Námítkách ke Změně Územního plánu.

B) Navrhovaný stav dle Metropolitního plánu

- 3. Dle návrhu Metropolitního plánu jsou Pozemky součástí lokality č. 070 / Nové Bubny.
- 4. Lokalita č. 070 / Nové Bubny je dle závazného krycího listu lokality označována jako lokalita zastavitelná, transformační, obytná s hybridní strukturou. Pozemky jsou součástí transformační plochy.
- 5. Dle návrhu Metropolitního plánu je na Pozemcích navrhována výšková regulace s rozmezím podlažnosti 8.

C) Vlastníkem požadované úpravy návrhu Metropolitního plánu

- 6. Vlastník požaduje, aby byla v návrhu Metropolitního plánu **respektována zpracovaná a schválená Územní studie (včetně všech parametrů a kapacit)**. Vlastník také požaduje, aby byla v návrhu Metropolitního plánu ve vztahu k Územní studii **respektována navržená Změna Územního plánu ve znění plně reflektujícím Námítky ke Změně Územního plánu**. Tj. Vlastník zejména požaduje:
 - a) upravení výškové regulace tak, aby povolené rozmezí podlažnosti odpovídalo speciálním koeficientům navrženým ve Změně Územního plánu (ve znění Námitek ke Změně Územního plánu);
 - b) respektování míry využití ploch stanovené v Územní studii a ve Změně Územního plánu (ve znění Námitek ke Změně Územního plánu);
 - c) nastavení parametrické regulace uličních prostranství, městských parků, veřejných prostranství a občanské vybavenosti tak, aby tato regulace nebyla v rozporu s Územní studií a Změnou Územního plánu (ve znění Námitek ke Změně Územního plánu) a nesnižovala možnost využití pozemků ve velkém rozvojovém území Holešovice.

DA) Odůvodnění

- 12. Ve velkém rozvojovém území Holešovice je obecně plánována rozsáhlá výstavba v souladu s Územní studií, která slouží jako podklad pro navrhovanou Změnu Územního plánu.
- 13. Vzhledem k tomu, že Změna Územního plánu byla zpracována na podkladě Územní studie pořízené Magistrátem hlavního města Prahy, Vlastník legitimně očekává, že tato Územní studie, příp. Změna Územního plánu (ve znění Námitek ke Změně Územního plánu), bude zapracována do návrhu Metropolitního plánu. Změna Územního plánu navrhuje následující plochy s rozdílným způsobem využití, včetně parametrů prostorového uspořádání:

- 14. Návrh výškové regulace v návrhu Metropolitního plánu neodpovídá prostorovému uspořádání navrženému ve Změně Územního plánu. Ve Změně Územního plánu jsou totiž navrženy speciální koeficienty o hodnotách vyšších než 3,6, které směřují jednoznačně k zástavbě vyšší, než která je navržená v Metropolitním plánu (viz obrázek vlevo níže v tomto bodě). Stejně tak je poddimenzována zástavba v jižní části lokality (viz obrázek vpravo níže v tomto bodě), kde je navrženo rozmezí podlažnosti s hodnotou 8, avšak podle Změny Územního plánu jsou v této části lokality navrženy speciální koeficienty s hodnotami cca 6,9 směřující jednoznačně k zástavbě vyšší, než která je navržená v Metropolitním plánu.

- 15. Koeficient zastavěnosti stavebních bloků na území je nastaven např. pro střední bloky 85 %, případně pro neznámé bloky 65 % (plocha 411/070/2023). Ve vztahu k parametrům ve Změně Územního plánu je to opět rozporné řešení, neboť Změna Územního plánu ve vztahu ke kódům míry využití území v některých částech uvažuje koeficient zeleně 10 %. Je tedy třeba, aby byly tyto hodnoty sjednoceny a aby bylo v návrhu Metropolitního plánu zajištěno stejné využití stávajících pozemků, jako je v Územní studii, resp. ve Změně Územního plánu (ve znění Námitek ke Změně Územního plánu).
- 16. Ve vztahu k parametrické regulaci veřejných prostranství, uličních prostranství apod. je nutné nastavit parametry tak, aby nesnižovaly možnost využití pozemků ve velkém rozvojovém území Holešovice dle Územní studie, resp. dle Změny Územního plánu (ve znění Námitek ke Změně Územního plánu).
- 17. Podle Vlastníka omezování výstavby dalších bytových prostor na území hlavního města Prahy (mj. i omezením výškové úrovně) 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).

K tomu např.:

IV. Obecné námítky k textové části
A) Článek 13 odst. 2 a 3 návrhu MPP

- 14. Text návrhu MPP:
 - (2) Realizace metropolitních priorit je klíčem k postupnému naplňování a dotváření základní koncepce Metropolitního plánu. Prvky uvedené jako metropolitní priority je nutné při rozhodování v území a při pořizování podrobnějších územně plánovacích dokumentací upřednostnit před ostatními záměry.
 - (3) Vymezení priorit není etapizací, byť jedním ze znaků metropolitních priorit je jejich nutné upřednostnění. Metropolitní priority nestanovují zvláštní podmínky pro uspořádání nebo využití území, ale ukládají povinnost věnovat označeným jevům zvláštní pozornost a upřednostňovat je.
- 15. Vlastník požaduje, aby v návrhu Metropolitního plánu bylo jasné stanovení, jakým způsobem budou metropolitní priority upřednostňovány a jak bude prokázáno, respektive v čem bude spočívat, že je věnována těmto jevům „zvláštní pozornost“ a že jsou upřednostněny.
- 16. Dále Vlastník požaduje jasné stanovení pravidel, podle kterých bude postupováno při rozhodování v území v souvislosti s tímto upřednostňováním metropolitních priorit.
- 17. Přestože výše zmíněná regulace není označena jako prvek etapizace či podmíněnosti staveb, je nutné poznamenat, že se vlastně o skrytou etapizaci a podmíněnost staveb jedná. Pokud má být upřednostněna metropolitní priorita i při rozhodování v území, je nutné předem detailně znát její parametry, tzn. že nestačí pouze např. obecné vymezení koridoru bez detailů. Pokud totiž nebude znám detail priority (v úrovni dokumentace záměru), nelze v daném místě rozhodovat o povolení jiné stavby, neboť nebude možné zajistit věcnou koordinaci prvku priority a prvku navrženého záměru (nehledě na to, že „upřednostněním“ se rozumí nikoli pouze koordinace, ale skutečná prioritizace).

B) 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.

C) Článek 42 odst. 2 písm. c) návrhu MPP

- 29. Text návrhu MPP:
 - (2) V lokalitě blokové struktury jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:
 - c) zástavba stavebních bloků zpravidla vytváří typické vnitrobloky, které jsou často nezpevněné s vegetací.
- 30. Vlastník požaduje, aby byl parametr nezpevněných vnitrobloků s vegetací odstraněn.
- 31. Krom toho, že výše uvedený parametr svou detailností zcela překračuje obsah územního plánu, zároveň zcela vylučuje v blokové zástavbě realizovat např. podzemní podlaží s parkováním pod plochou vnitrobloku. Vlastník má také za to, že pojem „často nezpevněný“ je velmi neurčitý a v této oblasti neobvyklý, a není tedy jasné, jakým způsobem bude v praxi vykládán.

D) Článek 43 odst. 1 a 44 odst. 1 návrhu MPP

- 32. Text návrhu MPP:
 - (1) Hybridní strukturou je urbánní struktura kompaktních a rozvolněných bloků, případně solitérů výrazně kombinující různé využití rozložené zpravidla v různých podlažích nad sebou (vertikálně). Struktura umožňuje současné i budoucí technické inovace. Je strukturou pro klíčové části města budoucnosti.

3619	MHMPXPJ2W08F	Námítka	MHMPXPJ2W08F	3015956	Nesouhlas	<p>(1) Heterogenní strukturou je urbánní struktura <u>kombinující více typů zástavby a různého využití zpravidla v oddělených budovách vedle sebe (horizontálně)</u>. Jde o strukturu různých přechodových území mezi středem a okrajem města s různorodým výškovým uspořádáním.</p> <p>33. Vlastník požaduje, aby byl požadavek na kombinaci různých využití, ať už ve vztahu k podlažím (hybridní struktura) nebo ve vztahu k jednotlivým budovám (heterogenní struktura), z textu návrhu MPP odstraněn.</p> <p>34. Tato úprava je natolik detailní, že přesahuje koncepci územního plánu, a do textové části MPP tak dle Vlastníka nepatří. Zároveň dle Vlastníka není přípustné, aby návrh MPP fakticky reguloval nejen plochy a lokality, ale i jednotlivá podlaží (v případně hybridní struktury) či jednotlivé budovy (v případě heterogenní struktury).</p> <p><u>E) Článek 77 odst. 4 návrhu MPP</u></p> <p>35. Text návrhu MPP:</p> <p>(4) <i>Pokud je souvislá plocha stavebního záměru v transformační nebo rozvojové ploše nových struktur menší, než je celá vymezená plocha, je možné záměr umístit za podmínky, že veřejná prostranství a veřejná vybavenost stanovená parametrickou regulací jsou zcela upraveny v ploše záměru.</i></p> <p>36. Vlastník požaduje odstranění povinnosti umístit veřejná prostranství a veřejnou vybavenost stanovenou parametrickou regulací zcela do plochy záměru v transformační nebo rozvojové ploše nových struktur, pokud je takový záměr menší, než je celá vymezená plocha.</p> <p>37. Vlastník má za to, že z takto formulované regulace vyplývá, že jakýkoliv záměr musí obsahovat celkové množství veřejných prostranství a veřejné vybavenosti stanovené parametrickou regulací. Při zachování tohoto požadavku pak hrozí riziko nekonceptního rozvoje struktur veřejných prostranství a veřejné vybavenosti, kdy by docházelo ke vzniku velkého množství malých parků, malých domovů pro seniory apod. (a to jen proto, aby byla naplněna parametrická regulace v každém konkrétním záměru).</p> <p>38. Tento parametr také směřuje k nutnosti pořídit pro každý záměr v rozvojové či transformační ploše studii a pro rozhodování v území územní studii, neboť jinak nelze tento parametr vyhodnotit. Dle Vlastníka by tedy bylo na místě v rozvojových a transformačních plochách stanovit konkrétní plochy umístění parametrické regulace, aby bylo vše postaveno najisto.</p>
3619	MHMPXPJ2W08F	Námítka	MHMPXPJ2W08F	3015957	Nesouhlas	<p><u>F) Článek 103 návrhu MPP</u></p> <p>39. Vlastník požaduje úpravu ustanovení čl. 103 návrhu MPP týkajícího se pravidel pro dominanty tak, aby toto ustanovení neznemožňovalo využití § 27 odst. 2 až 4 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), v platném znění (dále jen „PSP“).</p> <p>40. Vzhledem k tomu, že jsou v § 27 PSP odstavce 2 až 4 uvozeny formulací: „<i>nestanoví-li územní nebo regulační plán jinak</i>“, stanovení pravidel pro dominanty (možnosti překročení výškových hladin) v návrhu MPP má před úpravou v PSP přednost. Dle názoru Vlastníka je tak využití § 27 odst. 2 až 4 PSP znemožněno.</p>
3619	MHMPXPJ2W08F	Námítka	MHMPXPJ2W08F	3015958	Nesouhlas	<p><u>G) Článek 103 odst. 3 návrhu MPP</u></p> <p>41. Text návrhu MPP:</p> <p>(3) <i>V plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, je možné stávající budovy navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.</i></p> <p>42. Vlastník požaduje, aby byla občanská či komerční vybavenost určená bodem či plochou z návrhu MPP ve stabilizovaných územích odstraněna, neboť stabilizované území má dostatek stávajících parametrů pro to, aby v těchto místech nevznikala neadekvátní výstavba.</p> <p>43. V případě označené stávající občanské a komerční vybavenosti určené bodem nebo plochou se jedná se v mnoha případech o vybydlené budovy, které nejsou využívány, případně by vyžadovaly důslednou obnovu. S ohledem na základní teze návrhu MPP (ve vztahu k nerozšiřování města do krajiny) je vhodné, aby na takto označených místech nevznikaly pouze stavby vybavenosti, ale i stavby bytové. V přízemí, příp. v dalších podlažích, může být stanoven požadavek na občanskou či komerční vybavenost, zatímco ve vyšších podlažích se mohou nacházet bytové jednotky. Dojde tak k dotvoření urbanistické struktury modernistických sídlišť. V opačném případě je tento požadavek v rozporu se základními tezemi návrhu MPP a s ohledem na stávající nedostatek bytů je tento parametr zcela v rozporu s deklarovanou strategií hlavního města Prahy.</p>
3619	MHMPXPJ2W08F	Námítka	MHMPXPJ2W08F	3015959	Nesouhlas	<p><u>H) Článek 94 odst. 3 a 4 návrhu MPP</u></p> <p>44. Text návrhu MPP:</p> <p>(3) <i>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.</i></p> <p>(4) <i>Pokud ÚPčP, v souladu s podmínkami stanovenými v čl. 161 odst. 3 a 4, nestanoví jinak, je umísťování nových budov do parku ve volné zástavbě nepřipustné. Umísťování nových jiných staveb je přípustné za podmínky, že podíl nezpevněných ploch z celkové výměry parku ve volné zástavbě se oproti stávajícímu stavu nesníží.</i></p> <p>45. Vlastník požaduje zrušení výše uvedené regulace rozšiřování zástavby na úkor parku ve volné zástavbě a umísťování nových budov do parku ve volné zástavbě.</p> <p>46. Z výše uvedených podmínek pro park ve volné zástavbě vyplývá, že v daném místě de facto nelze umístit jakoukoliv novou stavbu, neboť vždy dojde ke snížení podílu nezpevněných ploch. Takto nebude možné umísťovat ani např. stavby trafostanic, stavby parkovacích domů, nové stavby občanské či komerční vybavenosti a již vůbec nebude možné na těchto místech umísťovat stavby bytových domů.</p> <p>47. Takto nastavené parametry vedou k zakonzervování stávajících sídlišť bez možnosti jakéhokoliv rozvoje, jsou v rozporu s tezemi rozvoje hlavního města Prahy a budou způsobovat rozpínání zastavitelného území do volné krajiny. Navíc jsou tyto parametry nastaveny zcela ne hospodárně ve vztahu ke stávajícímu zajištění dopravní a technické infrastruktury do území modernistické struktury a do území sídlišť.</p>
3619	MHMPXPJ2W08F	Námítka	MHMPXPJ2W08F	3015960	Nesouhlas	<p><u>I) Článek 144 odst. 1 písm. b) návrhu MPP</u></p> <p>48. Text návrhu MPP:</p> <p>(1) <i>Metropolitní plán veřejnou vybavenost vymezuje:</i></p> <p><i>b) parametrickými regulativy (stanovením procentního podílu plochy pro občanskou vybavenost danou pro transformační nebo rozvojovou plochu).</i></p> <p>49. Vlastník požaduje, aby byl požadavek na veřejnou vybavenost stanovený parametrickými regulativy snižován, pokud bude realizován ve více podlažích budov, nebo aby byl požadavek na veřejnou vybavenost vztažen na hrubou podlažní plochu, a nikoliv na celé území transformační nebo rozvojové plochy.</p> <p>50. Vlastník považuje navrhované nastavení parametrického regulativu veřejné vybavenosti za chybné, jelikož v mnoha případech není pro naplnění tohoto požadavku v jednotlivých lokalitách dostatek prostoru.</p>
3619	MHMPXPJ2W08F	Námítka	MHMPXPJ2W08F	3015962	Nesouhlas	<p><u>V. Závěr</u></p> <p>51. Vlastník, jako soukromý subjekt, je vedle zodpovědného přístupu k rozvoji Pozemku veden snahou (a současně i povinností) spravovat svůj majetek s péčí řádného hospodáře a dále zásadou rozumného očekávání a právní jistoty.</p> <p>52. Právě s ohledem na právní jistotu Vlastník podává tyto námítky, které vycházejí z toho, že využitelnost Pozemku by neměla být podle zásady subsidiarity a minimalizace zásahů bez opodstatněných důvodů a nepřiměřeně měněna a zhoršována. Pro navrhované omezení vlastnického práva Vlastníka k Pozemku není (resp. nebyl) dosud prokázán veřejný zájem ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.</p> <p>53. 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 námítkách výše, a byl tak umožněn smysluplný stavební rozvoj Pozemků.</p> <p>54. 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.</p> <p>55. Pro případ, že tyto námítky Vlastníka nebudou do konečné podoby Metropolitního plánu zapracovány a využitelnost Pozemku bude skutečně snížena, informuje Vlastník Magistrát hl. m. Prahy, že je připraven domáhat se ochrany svého vlastnického práva i náhrady za změnu v území. V té souvislosti Vlastník rovněž odkazuje na čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, dle kterého lze vlastnické právo na základě zákona omezit pouze ve veřejném zájmu a za náhradu, které je Vlastník připraven se právními prostředky rovněž domáhat.</p>
3620	MHMPXPJ1RUL2	Námítka	MHMPXPJ1RUL2	3015931	Částečný souhlas	<p><u>Níže uvedené námítky podáváme z důvodu dotčení našich vlastnických práv návrhem MPP na pozemcích parc.č. 2623/1, 2623/37, 2626/2, Nusle [728161] a dále z důvodu koordinace urbanistického a dopravního řešení území Reitknechtky jako celku, jehož jsme součástí a jehož řešení v návrhu MPP se nás tedy bezprostředně týká.</u></p> <p>Podporujeme zahrnutí plochy územní rezervy pro plochu všeobecně smíšenou (SV) dle platného ÚP HMP do zastavitelných ploch s obytným využitím. Je tak naplněn předpoklad využití ploch územních rezerv platného ÚP HMP z roku 1999. Tento krok pozitivně přispívá ke konsolidaci ulice 5. května jako ulice metropolitní úrovně včetně smysluplného využití prulk v navazující zástavbě, např. v prostoru dopravních staveb a bývalých stavebních uzávěr.</p>

<p>Požadujeme pozemek parc.č. 2623/1a 2623/36 v k.ú. Nusle, hl. m. Praha, minimálně v rozsahu plochy územní rezervy pro plochu všeobecně smíšenou (SV) dle platného ÚP HMP zahrnout do lokality 058/Horní Pankrác a vymezit (resp. zachovat jeho vymezení) jako zastavitelnou transformační plochu 411/058/2545 s obytným využitím dle čl. 63 textové části návrhu Metropolitního plánu (dále jen „MPP“), s hybridní strukturou dle čl. 43 MPP.</p> <p><u>Odůvodněn! námitky č. 1:</u></p>					
<p>Požadovanou úpravu navrhujeme s ohledem na posílení potenciálu dotvoření území v okolí jedné z hlavních pražských radiál, ulice 5. května, ulice metropolitní úrovně dle čl. 81 MPP, a rozvoj potenciálu subcentra pankráckého „pentagonu“: vymezeného ulicemi Hvězdovo, Pujmanové, Milevská, Na Strži a No Pankráci, o definovaného lokalitou 058/Horní Pankrác,</p>					
<p>z důvodu:</p>					
<ul style="list-style-type: none">rozvoje dlouhodobé koncepce stanovené platným ÚP HMP, vyjádřené územní rezervou pro plochu všeobecně smíšenou (SV) podél ulice 5. května, umožňující odstínění klidové prostředí sportovních a rekreačních ploch a školských areálů od hlukové zátěže z dopravy ulice 5. května,zajištění návaznosti zastavitelných obytných ploch na sousedních pozemcích a zároveň zajištění prostorové návaznosti na rozvojové záměry v území (záměr Key, Skonsko Zeta Project Company, s.r.o., platné stavební povolení) na pozemku parc.č. 2752/4 a 2600/31.					
3620	MHMPXPJ1RUL2	Námítka	MHMPXPJ1RUL2	3015944	Nesouhlas
<p><u>Znění námitky č. 2:</u></p>					
<p>Požadujeme na pozemku parc.č. 2623/1a 2623/36 v k.ú. Nusle, hl. m. Praha, stanovit rozmezí podlažnosti 15 (10-15 RNP, max. 50 m) dle čl. 98, odst. 3 MPP v rozsahu plochy územní rezervy pro plochu všeobecně smíšenou (SV) dle platného ÚP HMP.</p>					
<p>Dále požadujeme na pozemcích parc.č: 2623/1(část pozemku mimo plochu územní rezervy pro plochu všeobecně smíšenou (SV) dle platného ÚP HMP), 2623/37, 2626/2, 2623/2, 2626/3, 2626/4 a 2626/5 v k.ú. Nusle, hl. m. Praha, stanovit rozmezí podlažnosti 8 (6 - 8 RNP) dle čl. 98, odst. 3 MPP.</p> <p><u>Odůvodnění námitky č. 2:</u></p> <p>Požadovanou úpravu navrhujeme s ohledem na posílení potenciálu dotvoření území v okolí jedné z hlavních pražských radiál, ulice 5. května, ulice metropolitní úrovně dle čl. 81 MPP, a dále s ohledem na umožnění rozvoje sportovních zařízení s polyfunkčním potenciálem v zastavitelné rekreační lokalitě 670/ Reitknechtka, transformační ploše 411/670/2113:</p>					
<p>z důvodu:</p> <ul style="list-style-type: none">existence stávající zástavby na ulici 5. května se stanoveným rozmezím podlažnosti 12 (stavba č. p. 1737 - Enterprise Office Center Pankrác, 12 RNP, stavba č. p. 1699- administrativní objekt, výška 9 RNP} a tedy možnosti rozvoje výškově konzistentní o kontextu nových staveb v okolí odpovídající zástavby podél ulice 5. května,vyrovnání výškové hladiny v rámci prostoru ulice metropolitního významu zejména v navazujících blocích a plochách tak, aby ulice 5. května byla skutečně „urbanizována“ a rozvíjena jako městská třída a nebyla lemována 2 až 4 podlažní zástavbou, tedy periferní intenzitou využití území.připravovaného záměru multifunkční sportovní haly lokálního významu včetně souvisejícího provozního zázemí a ubytování o výšce 7 RNP,odstínění klidového prostřední školských areálů (MŠ, ZŠ, SPŠ stavební) od hlukové zátěže z dopravy ulice 5. května.					
<p>Překvapuje nás nastavení rozmezí podlažnosti 2 až 4 podél větve MÚK z ulice 5. května, tedy v prostoru metropolitní třídy severojižní magistrály s významným, a i návrhem MPP deklarovaným (viz návrh transformace současných mimoúrovňových křižovatek na křižovatky úrovně), rozvojovým potenciálem. Jsme přesvědčení, že pro etablování SJM jako metropolitní třídy městského charakteru je zásadní umožnění rozvoje zástavby parametrů odpovídajících charakteru městské třídy, nikoli pouze periferním nebo sídlištním strukturám.</p>					
3620	MHMPXPJ1RUL2	Námítka	MHMPXPJ1RUL2	3015950	Nesouhlas
<p><u>Znění námitky č. 3:</u></p> <p>Požadujeme dopravní napojení pozemku parc.č. 2623/1, 2623/37, 2626/2 v k.ú. Nusle, hl. m. Praha, řešit alternativním způsobem k opatření 610/-/97. Toto řešení spočívá ve využití stávající vedení větve MÚK a obousměrné připojuje prostor Reitknechtky na ulici S. května. Navrhovanou změnou vedení trasy dopravního opatření, respektující záměr a cíle navrhované úpravy mimoúrovňové křižovatky, sledujeme zjednodušení i zefektivnění a tím i zrealnění této investice, využitím části trasy stávající komunikace a provedení pouze prostorově i investičně mnohem méně konfliktní změny vlastního napojení na SJM.</p> <p><u>Odůvodnění námitky č. 3:</u></p> <p>Alternativní návrh reaguje zejména na navržené vedení koridoru dle MPP ve stísněném prostoru mezi budovou PRE na pozemku parc. č. 2616/3 a zastavitelnou částí pozemku parc.č. 2623/1 (v platném ÚP HMP plocha území rezervy pro plochu všeobecně smíšenou - SV).</p> <p>Dále napojení koridoru dle návrhu MPP na ulici 5. května je komplikované s hlediska terénní konfigurace území a předpokládá významné terénní úpravy v území.</p>					
<p>Alternativní návrh umožňuje také budoucí využití komunikační sítě sloužící připravovaným záměrům v území (např. Skanska KEY, platné SP) tak, by tyto komunikační větve nebyli po transformaci MÚK pouze slepými ulicemi, ale bylo možné je plnohodnotně integrovat do uliční struktury města.</p>					
3621	MHMPXPJ207ES	Připomínka	MHMPXPJ207ES	3015972	Nesouhlas
<p>Alternativní návrh vedení koridoru 610/-/79 považujeme za dosažitelný, efektivní a ekonomicky přijatelný a zároveň vycházející ze struktury území Reitknechtky. Přitom stávající tvarování komunikace může být i v této alternativní verzi změněno na ortog_onální strukturu, podporující posilování městského charakteru lokality.</p> <p>Most přes Vltavu spojující Karlín a Holešovice („Rohanský most“)</p> <p>Požadují vymezení územních podmínek pro realizaci tzv Rohanského mostu přes řeku Vltavu v místě prodloužení ulice Komunardů (na holešovické straně) a prodloužení ulice U Mlýnského kanálu (na karlínské straně) v rámci vymezené lokality 845/Vltava III. Požadují nepřesouvat vymezení tohoto mostu do polohy v prodloužení ulic Urxova – Jateční.</p>					
<p>Požadovaná poloha pro umístění mostu propojujícího městské čtvrtě Karlín a Holešovice odpovídá poloze mostu, jak ji vymezuje stávající územní plán. Logicky navazuje na urbanistickou strukturu a uliční síť Holešovic a Karlína. Spojnice ulic Komunardů – Thámova zdůrazňuje kontinuitu městského prostoru v přirozené kompoziční ose s logickou dopravní návazností na holešovické a karlínské straně v délkově nejkratší možné vzdálenosti. Toto spojení nabízí propojení pěší osy z Holešovic přes Karlín až na Žižkov kompaktní městskou zástavbou, nabízí také cyklistické propojení obou vltavských břehů v místech, kde se Vltava začíná rozevírat do širšího krajinného reliéfu s výraznějším rekreačním potenciálem. Součástí nového mostu by mělo být tramvajové propojení obou lokalit.</p> <ul style="list-style-type: none">Nový most má charakter místní dopravní spojnice s akcentováním lokálních pěších a cyklistických vazeb s lokálním propojením pro individuální automobilovou dopravu a s celoměstským významem pro nově nabízené tramvajové propojení Hradčan, Letné, Holešovic, Karlína a Libně;Navrhované tramvajové propojení je situováno do nejkratší logické možné spojnice čtvrtí Holešovic a Karlína s nabídkou přirozených, atraktivních a především krátkých přestupních vazem k vestibulu stanice metra Křižkova, včetně rozvojového potenciálu k budoucí uvažované městské železniční zastávce Praha – Karlín. <p>Technickou realizovatelnost mostu v požadované poloze prověřila „Ověřovací studie městského mostu Praha Komunardů – Thámova“, zpracovatel: Ing. Arch. Patrik Kotas, Atelier designu a architektury, květen 2020. Za vymezených technických podmínek je podle této studie v daném místě most realizovatelný.</p> <p>Dosavadní prověření ukázalo reálnost umístitelnosti městského mostu v navrhované stopě podle současného platného územního plánu. I při splnění limitů vyplývajících z limitních protipovodňových opatření je prokázáno, že navrhovaný most je realizovatelný při splnění platných norem a souvisejících předpisů s respektováním předpisu konstrukce mostu s dolní mostovkou s minimální stavební výškou, tedy s horní nosnou konstrukcí.</p>					

3622	MHMPXPJ2W2T4	Připomínka	MHMPXPJ2W2T4	3015982	Jiné
3622	MHMPXPJ2W2T4	Připomínka	MHMPXPJ2W2T4	3015983	Nesouhlas

Účastník zastupuje 1 právnickou osobu - viz detail podání.

Připomínky pro návrh Metropolitního plánu hl. města Prahy

k.ú. Podolí
Vlastník: AFK Slavoj Podolí s.r.o.
Uživatel: AFK Slavoj Podolí, občanské sdružení

1) Lokalita: Park Kavčí Hory

Pozemky ve vlastnictví:

- 1186 výměra: 12.895 m2

Pozemky v užívání (vlastník Česká Televize):

- 1187/2 kabiny, výměra 805 m2
- 1187/3, výměra 19.671 m2
- 1187/4 parking, výměra 530 m2
- 1187/5, výměra 583 m2
- 1187/6, výměra 584 m2
- 1187/9, výměra 2.116 m2
- 1187/10 zpevněná plocha, výměra 981 m2
- 1185, výměra 177 m2

Celkem za všechny pozemky v užívání výměra 25.447 m2

Stávající stav v územním plánu:

- plochy SP (sportovní plochy) a část ZP (zeleň parková)

Navrhovaný stav v Metropolitním plánu:

- funkce se mění na parkovou Z (12) R [S], s funkcí zastavitelná a nezastavitelná rekreační
- plocha sportovišť je zmenšena a nezahrnuje související objekty areálu

Připomínka vlastníka k Metropolitnímu plánu:

- na zmíněných pozemcích se nachází areál AFK Slavoj Podolí se 2 hřišti, dalším tréninkovým zázemím a objekty sportovního klubu (šatny, kabiny, sociální zázemí, parkování apod.)
- nový návrh nezahrnuje pozemky a stavby 1187/2 (kabiny), 1187/4 a 1187/10 parkovací a zpevněné plochy
- pozemek 1187/3 je částečně v užívání sportovního klubu a jedná o rozšíření užívání pro účely vybudování dalšího tréninkového hřiště

3623	MHMPXPJ2W359	Námítka	MHMPXPJ2W359	3015978	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

I.

POPIS AKTUÁLNÍHO STAVU A RELEVANTNÍCH SKUTEČNOSTÍ

- Na území hlavního města Prahy („HMP“) v současné době platí územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, který byl schválen dne 9. 9. 1999 usnesením Zastupitelstva HMP č. 10/05, ve znění jeho následných změn („**Územní plán**“). Zastupitelstvo HMP usnesením ze dne 7. 6. 2012, č. 2M/2 schválilo pořizování nového územního plánu, tzv. Metropolitního plánu („**MPP**“). Pořizovatelem MPP je Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje („**Pořizovatel**“) a jeho zpracovatelem je Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy.
- Dne 26. 4. 2022 byla vyvěšena veřejná vyhláška, na základě které bylo v souladu s § 52 odst. 1 a § 22 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, oznámeno konání dvou veřejných projednání návrhu MPP a byla zveřejněna příslušná dokumentace. K návrhu MPP lze uplatňovat do 30. 6. 2022 stanoviska, připomínky a námítky.
- Podatel je vlastníkem pozemků parc. č. 2383/3, 2382/1, 2382/15, 2382/14, vše v k.ú. Holešovice („**Pozemky**“). Na Pozemcích, resp. na relevantních částech Pozemků má podatel záměr realizovat přestavbu stávající kancelářské budovy B komplexu Lighthouse Towers („**Lighthouse B**“), která se nachází zejména na Pozemku parc. č. 2382/14 v k.ú. Holešovice, a která bude spočívat ve výstavbě bytových jednotek, přestavění přízemních prostor pro přístupnější veřejné využití a zejména zvýšení prostupnosti k navazujícím blokovým strukturám vytvořením náměstí („**Záměr**“).
- Podatel v současné době jedná s městskou částí Holešovice o změně objemu a využití budovy Lighthouse B včetně nabídky veřejného prostoru a zázemí pro revitalizovanou levou část vltavského břehu nacházejícího se před úpatím Libeňského mostu. Dále také probíhají jednání s městskou částí Praha 7 a HMP o možné podobě změny veřejného využití přízemní části budovy Lighthouse B a nutné opravě protipovodňové stěny, která je nyní součástí budovy Lighthouse B.
- V Územním plánu jsou Pozemky vymezeny jako všeobecně smíšená plocha, tedy jako plocha vhodná pro umístění polyfunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby s kódem míry využití H.

Obrázek č. 1: grafické vyobrazení Pozemků v současném Územním plánu

- Záměr je plánován a navržen tak, aby korespondoval s vymezením Pozemků jako všeobecně smíšené plochy, ovšem pro jeho realizaci je potřeba v Územním plánu změnit kód využití území na K, resp. v návrhu MPP navýšit na dotčených částech Pozemků podlažnost ze stávajících 8 RNP na 21 RNP dle čl. 98 odst. 3 Metropolitního plánu. Nová dominanta umožní dotvoření nábrežního panoramatu, ale zároveň značně zvětší prostupnost území a vytvoření nového veřejného prostoru.

Obrázek č. 2: grafické vyobrazení aktuálního stavu výškových budov v předmětné lokalitě

- Metropolitní plán uvádí jako cílový charakter lokality 027 / Holešovice dvojici věží u předmostí Libeňského mostu, které jsou výškovou dominantou. Jak ovšem ukazuje obrázek č. 2, aktuální zástavba po pravé části Libeňského mostu však v současné chvíli vytváří silnou asymetrii, protože se výška bytových domů (napravo) blíží oběma věžím.
- Navýšení podlažnosti, a tedy umožnění realizace Záměru, dotvoří vhodným způsobem architektonický výraz nábreží v celém okolí Libeňského mostu, tedy i po jeho levé straně, jak je vidět na obrázku č. 2. Navýšením podlažnosti dojde k vybalancování objemu stávající zástavby, a naopak zároveň k uvolnění většího prostoru pro veřejné prostranství. Z urbanistického hlediska vyváží toto navrhované navýšení podlažnosti symetrii horizontu při pohledu z protější strany Libeňského mostu.

VIII.

SHRNUTÍ A NÁVRH

- V Vymezením části dotčených Pozemků v návrhu MPP s podlažností pouze 8 RPN tak dochází k omezení možnosti realizace Záměru. Toto vymezení:

a) nereflektuje aktuální stav pozemků v okolí, protože se na protější straně mostu nachází v obdobné lokalitě výškové stavby až do 12 RPN; a

b) diskriminuje samotného podatele v porovnání s ostatními vlastníky obdobných pozemků.

- S ohledem na výše uvedené skutečnosti podatel žádá a navrhuje, aby na části dotčených Pozemků, na kterých je dle návrhu MPP stanovena podlažnost pouze 8 RPN, byla zpět stanovena podlažnost 21 RNP v souladu s čl. 98 odst. 3 návrhu MPP tak, aby MPP po jeho přijetí umožňoval realizaci Záměru.**

II.

NÁVRH METROPOLITNÍHO PLÁNU NEREFLIKTUJE AKTUÁLNÍ STAV

9. Jak podatel již zmínil výše, přestavba budovy Lighthouse B by doplnila ráz výškových budov v okolí, které se tam již nyní nachází.
10. Metropolitní plán vymezuje lokalitu, ve které se nachází budova Lighthouse B a plánovaný Záměr, stejně, tj. jako všeobecně smíšenou plochu s navrženou podlažností 8 RNP.
11. Tato stanovená podlažnost neodpovídá aktuálnímu stavu, protože v současné době se podél břehu, na protější straně Libeňského mostu nachází výškové domy s podlažností až 12 pater (viz obrázek č. 2), ačkoliv je v návrhu MPP maximální podlažnost části Pozemků dotčených Záměrem vymezena ve výši 8 RNP.

Obrázek č. 3: *aktuální vymezení podlažnosti Pozemků a protější lokality dle návrhu Metropolitního plánu*

12. Aktuálně se tedy ve vymezené lokalitě, ve které návrh MPP stanovuje podlažnost 6 RPN až 8 RPN, nacházejí výškové stavby, které dosahují až 12 RNP. **Návrh MPP tak nekoresponduje s aktuálním faktickým stavem a podatel proto žádá s ohledem na výše uvedené, aby MPP reflektoval aktuální stav lokality a na části Pozemků dotčených budoucím Záměrem, resp. na pozemcích zastavěných budovou Lighthouse B stanovil podlažnost minimálně 21 RNP – tedy aby došlo ke zvýšení podlažnosti na části dotčených Pozemků z 8 RPN na 21 RPN a mohlo dojít následně k realizaci Záměru v celém jeho zamýšleném rozsahu.**

III.

VYMEZENÍ POZEMKŮ JE PRO PODATELE DISKRIMINAČNÍ

13. Vymezení části dotčených Pozemků, ve kterých návrh MPP stanoví podlažnost pouze 8 RPN, je vůči podateli diskriminační.
14. V blízkosti Pozemků se nachází (jak již bylo uvedeno výše) výškové budovy, které výrazně přesahují podlažnost vymezenou návrhem MPP v rozsahu 6 RPN až 8 RPN. Jedná se o velmi podobně vymezené území, které je zastavitelné, vede podél řeky a tvoří významné panorama Libeňského mostu.
15. S ohledem na podobnost pozemků zde neexistuje legitimní důvod pro to, aby byl podatel na svém vlastnickém právu omezen nepřiměřeným způsobem oproti vlastníkům pozemků ve výše uvedené lokalitě.

3624	MHMPXPJ23WFP	Připomínka	MHMPXPJ23WFP	3015985	Nesouhlas
3624	MHMPXPJ23WFP	Připomínka	MHMPXPJ23WFP	3015986	Nesouhlas
3624	MHMPXPJ23WFP	Připomínka	MHMPXPJ23WFP	3015987	Nesouhlas
3624	MHMPXPM7B80M	Připomínka	MHMPXPJ23WFP	3015985	Nesouhlas
3624	MHMPXPM7B80M	Připomínka	MHMPXPJ23WFP	3015986	Nesouhlas
3624	MHMPXPM7B80M	Připomínka	MHMPXPJ23WFP	3015987	Nesouhlas
3625	MHMPXPJ1YN1O	Námítka	MHMPXPJ1YN1O	3015988	Nesouhlas

Připomínky k návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy

Obecná připomínka

Upozorňujeme na v současnosti probíhající zpracování Studie proveditelnosti železničního uzlu Praha včetně RS, která má být dokončena v závěru roku 2023. Výsledky této studie mohou výrazně modifikovat navrhované trasy železnice na území města. Žádáme proto, aby nová verze Metropolitního plánu už odrážela výsledky této studie.

Dílčí připomínky

1) Vymezit přístavní zóny v přístavu Holešovice a Smíchov jako plochy „nezastavitelné produkční lokality“.

Žádáme o vymezení přístavních zón ve dvou přístavech Holešovice a Smíchov jako plochy „nezastavitelné produkční lokality“.

Odůvodnění:

Stávající nezastavěné lokality přístavů, které slouží vodní dopravě tvoří zcela unikátní plochy, které jsou v rámci hlavního města Prahy vzácné a nenahraditelné. Typicky se to týká přístavu Holešovice, kde postupnou zástavbou byly plochy nevhodně zmenšena na překladní hranu o délce 300 metrů. Poslední existující část přístavu Holešovice pro nákladní dopravu je v Metropolitním plánu vymezena jako „Nezastavitelná rekreační lokalita“, což je v rozporu s vymezením přístavu v hlavní síti nákladních přístavů transevropské sítě TEN-T. Stejně tak vymezení jediného funkčního lodního výtahu pro servis a opravu plavidel jako „rekreační lokalita“ je zcela nevhodné. Stejná situace je v případě přístavu Smíchov, kde jsou přístavní plochy vymezeny opět jako „Nezastavitelná rekreační lokalita“. I přístav Smíchov je zařazen to transevropské sítě TEN-T. Příkladem může být přístav Radotín, kde je pozemní část přístavu vymezena jako „Nezastavitelná produkční lokalita“. Stejně tak jsou touto formou vymezovány areály nádraží.

2) Vymezit rozvojovou plochu přístavu Radotín

Žádáme o vymezení rozvojové plochy přístavu Radotín, a to západně od stávajícího přístavu.

Odůvodnění:

Přístav Radotín je jediným pražským přístavem s významným rozvojovým potenciálem, a to zejména s ohledem na rozvoj CityLogistiky. Plocha mezi stávajícím přístavem Radotín a pražským obchvatem D0 je vhodná pro další rozvoj přístavu a jeho zázemí, aniž by ohrožovala rekreační funkce lokality „Soutok“. Navíc je zde na rozdíl od jiných pražských přístavů možnost napojení přístavní zóny na železniční dopravu a výhodné je i blízké napojení na silnice dálničního typu.

Připomínky k návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy

Obecná připomínka

Upozorňujeme na v současnosti probíhající zpracování Studie proveditelnosti železničního uzlu Praha včetně RS, která má být dokončena v závěru roku 2023. Výsledky této studie mohou výrazně modifikovat navrhované trasy železnice na území města. Žádáme proto, aby nová verze Metropolitního plánu už odrážela výsledky této studie.

Dílčí připomínky

1) Vymezit přístavní zóny v přístavu Holešovice a Smíchov jako plochy „nezastavitelné produkční lokality“.

Žádáme o vymezení přístavních zón ve dvou přístavech Holešovice a Smíchov jako plochy „nezastavitelné produkční lokality“.

Odůvodnění:

Stávající nezastavěné lokality přístavů, které slouží vodní dopravě tvoří zcela unikátní plochy, které jsou v rámci hlavního města Prahy vzácné a nenahraditelné. Typicky se to týká přístavu Holešovice, kde postupnou zástavbou byly plochy nevhodně zmenšena na překladní hranu o délce 300 metrů. Poslední existující část přístavu Holešovice pro nákladní dopravu je v Metropolitním plánu vymezena jako „Nezastavitelná rekreační lokalita“, což je v rozporu s vymezením přístavu v hlavní síti nákladních přístavů transevropské sítě TEN-T. Stejně tak vymezení jediného funkčního lodního výtahu pro servis a opravu plavidel jako „rekreační lokalita“ je zcela nevhodné. Stejná situace je v případě přístavu Smíchov, kde jsou přístavní plochy vymezeny opět jako „Nezastavitelná rekreační lokalita“. I přístav Smíchov je zařazen to transevropské sítě TEN-T. Příkladem může být přístav Radotín, kde je pozemní část přístavu vymezena jako „Nezastavitelná produkční lokalita“. Stejně tak jsou touto formou vymezovány areály nádraží.

2) Vymezit rozvojovou plochu přístavu Radotín

Žádáme o vymezení rozvojové plochy přístavu Radotín, a to západně od stávajícího přístavu.

Odůvodnění:

Přístav Radotín je jediným pražským přístavem s významným rozvojovým potenciálem, a to zejména s ohledem na rozvoj CityLogistiky. Plocha mezi stávajícím přístavem Radotín a pražským obchvatem D0 je vhodná pro další rozvoj přístavu a jeho zázemí, aniž by ohrožovala rekreační funkce lokality „Soutok“. Navíc je zde na rozdíl od jiných pražských přístavů možnost napojení přístavní zóny na železniční dopravu a výhodné je i blízké napojení na silnice dálničního typu.

Námítky vlastníka pozemků a staveb proti návrhu územního plánu hl. m. Prahy

Pozemky ve vlastnictví vlastníka, které jsou dotčeny namítanou vadou Územního plánu, jsou následující:

- p.č. 1890/1, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití sportoviště a rekreační plocha;

· p.č. 1890/2, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití sportoviště a rekreační plocha;

· p.č. 1890/5, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří;

· p.č. 1890/6, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří;

· p.č. 1890/7, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří; a

· p.č. 1742/1, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití sportoviště a rekreační plocha

vše nacházející se v k.ú. Bubeneč, obec Praha, okres Hlavní město Praha a zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 3409 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha (dále „**Dotčené pozemky**“).

Na Dotčených pozemcích se nachází tenisový areál, který je velmi tradiční. Tenisový klub zde působí od roku 1953. Sportovní přípravu zde podstupují zejména děti a mládež, ale připravují se zde i nejlepší čeští profesionální tenisté. Areál je přístupný taktéž široké veřejnosti pro rekreační hru. Konají se zde rovněž prestižní mezinárodní tenisové turnaje. Z nového návrhu Územního plánu je patrné, že Dotčené pozemky (v případě pozemku p.č. 1742/1 pak jeho část) jsou vedeny jako „**Parkové sportoviště**“, přičemž z textové části návrhu Územního plánu, konkrétně z čl. 111 odst. 4 vyplývá, že: „**Parkovým sportovištěm je zpravidla omezeně přístupný areál sportu a rekreace pod širým nebem s dominantním zastoupením upravovaných vegetačních ploch.**“ Viz obrázek níže:

Pozn.: Červeně jsme ohraničili areál Tenisového klubu Sparta Praha a aktuální využití ploch označených v územním plánu jako „Parkové sportoviště“

zátěže a vibrací, tak i nadměrným zvýšením emisí škodlivin, prachu a především oxidu uhličku a dusíku z výfukových plynů v místě napojení mostu na stávající komunikace. Zhoršení kvality bydlení i poškození urbanistického řešení bytových domů by bylo umocněno tím, že mosty musí respektovat stoletou vodu (+1,0m), vozovka se dostává do úrovně 2.NP bytových domů. Navíc bude nepříznivě ovlivňovat obyvatele domu i osvětlení mostu přímo do jejich oken. V potaz není vůbec bráno zvýšené nebezpečí hlavně pro pohyb malých dětí v takto změněné a tím mnohem náročnější lokalitě pro pěší. Dle našeho názoru může dojít k ohrožení práva pro soukromí a na ochranu osobnost. Návrh mostu nenavazuje na stávající dopravní infrastrukturu a není známo, jak by ovlivnil dopravu v okolních ulicích. Dále návrh výstavby mostu významně negativně zasahuje do nábřeží a protíná pás zeleně na Rohanském ostrově a s jeho polohou nesouhlasí ani Městská část Praha 8. Není nám známo, že umístění vyústění mostu do ulic Jateční (Na Maninách) – Urxova předcházelo posouzení problému a rizik s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, vliv na veřejnou infrastrukturu tak jak jej vyžaduje Stavební zákon v § 19, odst. 1. Návrh je v rozporu s Koncepcí pražských břehů, která konstatuje, že prostupnost břehů a možnost lokálních přístupů k řece je nedostatečná a doporučuje v daných místech vytvořit městské nábřeží a liniový park. Zastupitelé Magistrátu již v r. 2017 schválili revitalizační projekt Náplavka Holešovice, který měl umožnit v daném místě přístup k řece, zeleni a naplnit tak tyto cíle. Umístění mostu dle navrhované změny toto znemožní, či značně naruší. Je důležité, aby město řešilo také dostupnost zeleně a rekreačních ploch pro obyvatele, kterých je v území dolních Holešovic výrazný nedostatek. V místech navrhovaného mostu se také nachází objekt bývalé drtírny, která má být rekonstruovaná na restauraci a představovat další zázemí pro rekreaci a být dominantou okolí. Návrh mostu v těsné blízkosti objektu drtírny tento projekt zastíní a znepřístupní. Ani po konzultacích na různých institucích nám nebyly předloženy relevantní argumenty proč k této změně IPR přikročilo. Návrh je nepřipravený a nepodložený odbornými studiemi. Není ani jasno v tom do které ulice bude most na straně Holešovic vyúšťovat, neodpovídá současné reálné bytové zástavbě v dané lokalitě, výkres není ani v souladu s Krocím listem. Ve výkresu je totiž uváděn most ulicí Jateční do Thámovy, v Krocím listu ovšem ulicí Na Maninách do Thámovy, což je zásadní rozdíl. Trvám na tom, aby změna umístění Karlínského nebyla vůbec provedena, protože z výše uvedeného zcela jasně vyplývá, že nebyly vzaty v úvahu stávající skutečnosti lokality, není jednoznačný, není podložen relevantním zdůvodněním, pro Prahu 8 je naprosto nepřijatelný stejně, jako pro obyvatele přilehlých pozemků, pro které tato změna znamená znehodnocení jejich majetku, poškození zdraví, zvýšení nebezpečí pro pěší, degradaci zeleně atd. jak uvádíme výše. Návrh nesplňuje cíle a úkoly územního plánování tak jak je definuje Stavební zákon. Dále žádám, aby byla daná oblast (pozemek 1182/3 a přilehlé pozemky) vedená jako městská parková plocha a proběhla její revitalizace a navázání na nábreží. Žádám o prověření nutnosti výstavby dalšího přemostění v oblasti Holešovic. Žádám o zdůvodnění proč tento návrh změny umístění mostu vůbec vznikl a proč nebyl relevantně propracován." KONEC PŘIPOMÍNKY OBČANŮ

Tím, že by bylo severní vyústění mostního objektu situováno tak, jak je zakresleno v návrhu Metropolitního plánu, došlo by k výraznému zhoršení podmínek bydlení, jak z hlediska hlukové zátěže a vibrací, tak i nadměrným zvýšením emisí škodlivin, prachu, a především oxidu uhličku a dusíku z výfukových plynů v místě napojení mostu na stávající komunikace. Zhoršení kvality bydlení i poškození urbanistického řešení bytových domů by bylo umocněno tím, že mosty musí respektovat stoletou vodu (+1,0m), vozovka se dostává do úrovně 2.NP bytových domů. Navíc bude nepříznivě ovlivňovat obyvatele domu i osvětlení mostu přímo do jejich oken. V potaz není vůbec bráno zvýšené nebezpečí hlavně pro pohyb malých dětí v takto změněné a tím mnohem náročnější lokalitě pro pěší. Dle našeho názoru může dojít k ohrožení práva pro soukromí a na ochranu osobnost. Návrh mostu nenavazuje na stávající dopravní infrastrukturu a není známo, jak by ovlivnil dopravu v okolních ulicích. Dále návrh výstavby mostu významně negativně zasahuje do nábreží a protíná pás zeleně na Rohanském ostrově a s jeho polohou nesouhlasí ani Městská část Praha 8. Není nám známo, že umístění vyústění mostu do ulic Jateční (Na Maninách) – Urxova předcházelo posouzení problému a rizik s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, vliv na veřejnou infrastrukturu tak jak jej vyžaduje Stavební zákon v § 19, odst. 1. Návrh je v rozporu s Koncepcí pražských břehů, která konstatuje, že prostupnost břehů a možnost lokálních přístupů k řece je nedostatečná a doporučuje v daných místech vytvořit městské nábreží a liniový park. Zastupitelé Magistrátu již v r. 2017 schválili revitalizační projekt Náplavka Holešovice, který měl umožnit v daném místě přístup k řece, zeleni a naplnit tak tyto cíle. Umístění mostu dle navrhované změny toto znemožní, či značně naruší. Je důležité, aby město řešilo také dostupnost zeleně a rekreačních ploch pro obyvatele, kterých je v území dolních Holešovic výrazný nedostatek. V místech navrhovaného mostu se také nachází objekt bývalé drtírny, která má být rekonstruovaná na restauraci a představovat další zázemí pro rekreaci a být dominantou okolí. Návrh mostu v těsné blízkosti objektu drtírny tento projekt zastíní a znepřístupní. Ani po konzultacích na různých institucích nám nebyly předloženy relevantní argumenty proč k této změně IPR přikročilo. Návrh je nepřipravený a nepodložený odbornými studiemi. Není ani jasno v tom, do které ulice bude most na straně Holešovic vyúšťovat, neodpovídá současné reálné bytové zástavbě v dané lokalitě, výkres není ani v souladu s Krocím listem. Ve výkresu je totiž uváděn most ulicí Jateční do Thámovy, v Krocím listu ovšem ulicí Na Maninách do Thámovy, což je zásadní rozdíl.

3626	MHMPXPMBHOJT	Připomínka	MHMPP097OS7G	3015992	Nesouhlas
------	--------------	------------	--------------	---------	-----------

Připomínka:
Žádám, aby navrhovaná varianta trasy Rohanského mostu, uváděna v návrhu Metropolitního plánu byla, až do řádného projednání všemi zúčastněnými stranami okamžitě vymazána a uvedena v původní navrhované trase Komunardů-Thámovy.
Žádám, aby změna umístění Karlínského nebyla vůbec provedena, protože z výše uvedeného zcela jasně vyplývá, že nebyly vzaty v úvahu stávající skutečnosti lokality, není jednoznačný, není podložen relevantním zdůvodněním, pro Prahu 8 je naprosto nepřijatelný stejně, jako pro obyvatele přilehlých pozemků, pro které tato změna znamená znehodnocení jejich majetku, poškození zdraví, zvýšení nebezpečí pro pěší, degradaci zeleně atd. jak uvádíme výše. Návrh nesplňuje cíle a úkoly územního plánování tak jak je definuje Stavební zákon. Dále žádám, aby byla daná oblast (pozemek 1182/3 a přilehlé pozemky) vedená jako městská parková plocha a proběhla její revitalizace a navázání na nábreží. Žádám o prověření nutnosti výstavby dalšího přemostění v oblasti Holešovic. Žádám o zdůvodnění, proč tento návrh změny umístění mostu vůbec vznikl a proč nebyl relevantně propracován.

Text zdůvodnění:

Úvod

Zásadně nesouhlasíme s přeložením platné trasy Rohanského mostu z ulice Komunardů do ulice Thámovy, do nově navrhované - vedené trasou v oblasti přibližně proti ulici Jateční 45 a ústící do Karlína do ulice Urxovy (610/-/111; 622/-/51;), což

- činí celou trasu zbytečně zakřivenou

- most vede nesmyslně šikmo, což prodlužuje délku mostu a navyšuje razantně jeho cenu výstavby

- pravé úhly trasy k mostu a samotného mostu sotva umožní nájezd na most ještě ve zkrácené trase v oblasti Holešovic

Nový návrh v trasy v návrhu Metropolitního plánu není podložen vůbec žádnou technickou či odbornou studií.

Tvůrci plánu nenapravili ani chyby, na které jsme již upozorňovali vznesenou připomínku v roce 2018, a to, že krocí list se nekryje s mapou.

Dokonce tvůrci plánu vůbec nevypovídali naši připomínku z roku 2018 ale také ani připomínky občanů, ani Zásadní připomínky MČ Praha 8 a Praha 7, což máme písemně doloženo.

Upozorňujeme na fakt, že mezitím byly vypracovány studie arch. Kotase k Rohanskému mostu na trase Komunardů-Thámovy a arch. Zimy v úrovni ulice V Háji do Urxovy a tyto dvě studie měly být teprve technicky projednávány.

IPR pod vedením Magistrátu zakreslil do Metropolitního plánu naprosto ničím nepodloženou variantu v naprosto nesmyslném provedení, které nevypovídá nic o možnosti vůbec takový most v dané lokalitě postavit, protože nebyla udělána ani hluková ani tramvajová studie, natož studie hygieny ap.

V návaznosti na to je v současné variantě navíc ještě zcela změněn nejen platný územní plán, ale také rozhodnutí zastupitelstva o rozšíření koridoru z Komunardů do ulice Na Maninách pro případné další varianty, a to tak, že koridor je ponechán pouze v oblasti ulice Na Maninách po ulici V Háji, takže zcela obchází všechna dohodnutá jednání a usnesení navíc s tím, že převrátil vymezení chráněné krajinné oblasti v Karlíně. V lokalitě, kde je desítky let a kam vytrvale prosazuje most, což je nezákonné, chráněnou krajinu zrušili a naopak jí vymezili v oblasti proti ulici Komunardů, kde nikdy nebyla.

Pro dokreslení a ignorování všech práv uvádíme níže i připomínky k Metropolitnímu plánu roku 2018, proč most přeložit nechceme:

Připomínky MČ PRAHA 8 k návrhu: "Nesouhlas se špatnou polohou Karlínského mostu (910-610/-/111), vedeného do ul. Urxova. MČ stavbu mostu podporuje, požaduje však zachovat jeho vedení dle stáv. ÚPn (do Thámovy ul.) Tuto připomínku považuje městská část za zásadní. Zároveň vám musím sdělit, že byl učiněn i návrh, aby na mostě byl zaveden provoz tramvají. I toto bylo zastupitelstvem Prahy 8 zamítnuto. Já myslím, že toto je jednoznačné. Znovu bych chtěl zdůraznit, že o prvním bodě se hlasovalo napříč celým politickým spektrem."

Připomínka (výsek) z MČ PRAHA 7 k návrhu: "10. požaduje, aby nový most do Karlína (610/-/111; VPS 910-610/-/11), mezi Holešovicemi a Karlínem sloužil pro vedení tramvajové dopravy. Důvodem je zlepšení prostupnosti území pro MHD a také vytvoření alternativního propojení linek tramvaje s územím sousední městské části v případě uzavírek Libeňského mostu. Most nesmí převádět větší kapacity automobilové dopravy z důvodu ochrany obytného charakteru zástavby na nábreží. Pozici mostu je třeba dále prověřit."

Připomínky k přesunu mostu vznesla také řada občanů: "Tímto připomínkuji umístění Karlínského mostu (Identifikace: 610/-/111 ostatní dopravně významné komunikace). Odůvodnění: Připomínkuji umístění nového mostu spojujícího Holešovice – Karlín, který je v návrhu Metropolitního plánu situován odlišně od od doposud platného Územního plánu hlavního města Prahy. S návrhem přesunutí mostu nesouhlasím z níže uvedených důvodů.

Umístění mostu v návrhu Metropolitního plánu nepříznivě ovlivní novou bytovou zástavbu v ulicích Na Maninách, V Háji a Jateční a přilehlém okolí nejen v Holešovicích, ale také v Karlíně. Stavební zákon v § 18 odst. 2 říká, že cílem územního plánování je dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, k čemuž v tomhle případě nedojde.

Ve všech doposud dostupných plánovacích podkladech (do roku 2018) byl nový most situován jako propojení ulic Thámova a Komunardů a navazoval na ulici čtvrtové úrovně a nevedl dopravu pod okny obyvatel, ba dokonce v jejich úrovni. Chceme zdůraznit závažný fakt, že návrh Metropolitního plánu vůbec nemá ve výkresech zakresleny nově postavené bytové komplexy v uvedené lokalitě (stavby na pozemku č. 975 a pozemku č. 971/4 v katastrálním území Holešovice), takže kalkuluje v oblasti vyústění mostu s volnou plochou a návaznou provozní budovou s celostní stěnou bez oken, ačkoliv ve skutečnosti je umístění mostu v těsné blízkosti nových bytových domů. Dále návrh koridoru dopravní infrastruktury zasahuje na pozemek č. 975, minimálně na úroveň chodníku a nedává prostor pro oddělení bytové zástavby od mostu vegetační bariérou a izolační zelení. Máme za to, že nejenom v tomhle případě ale celkově Návrh Metropolitního plánu nesplnil požadavky Zadání Metropolitního plánu a neřeší dostatečně otázky spojené s ochranou životního prostředí. Metropolitní plán musí prokazatelně zohlednit požadavky ochrany ovzduší a ochrany před hlukem stanovené za účelem nepřekročení hodnot imisních limitů. Tento požadavek není Metropolitním plánem naplněn.

Tím, že by bylo severní vyústění mostního objektu situováno tak, jak je zakresleno v návrhu Metropolitního plánu, došlo by k výraznému zhoršení podmínek bydlení, jak z hlediska hlukové zátěže a vibrací, tak i nadměrným zvýšením emisí škodlivin, prachu a především oxidu uhlíku a dusíku z výfukových plynů v místě napojení mostu na stávající komunikace. Zhoršení kvality bydlení i poškození urbanistického řešení bytových domů by bylo umocněno tím, že mosty musí respektovat stoletou vodu (+1,0m), vozovka se dostává do úrovně 2.NP bytových domů. Navíc bude nepříznivě ovlivňovat obyvatele domu i osvětlení mostu přímo do jejich oken. V potaz není vůbec bráno zvýšené nebezpečí hlavně pro pohyb malých dětí v takto změnéné a tím mnohem náročnější lokalitě pro pěší. Dle našeho názoru může dojít k ohrožení práva pro soukromí a na ochranu osobnost.

Návrh mostu nenavazuje na stávající dopravní infrastrukturu a není známo, jak by ovlivnil dopravu v okolních ulicích.

Dále návrh výstavby mostu významně negativně zasahuje do nábřeží a protíná pás zeleně na Rohanském ostrově a s jeho polohou nesouhlasí ani Městská část Praha 8.

Není nám známo, že umístění vyústění mostu do ulic Jateční (Na Maninách) – Urxova předcházelo posouzení problému a rizik s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, vliv na veřejnou infrastrukturu tak jak jej vyžaduje Stavební zákon v § 19, odst.1.

Návrh je v rozporu s Koncepcí pražských břehů, která konstatuje, že prostupnost břehů a možnost lokálních přístupů k řece je nedostatečná a doporučuje v daných místech vytvořit městské nábřeží a liniový park.

Zastupitelé Magistrátu již v r. 2017 schválili revitalizační projekt Náplavka Holešovice, který měl umožnit v daném místě přístup k řece, zeleni a naplnit tak tyto cíle. Umístění mostu dle navrhované změny toto znemožní, či značně naruší. Je důležité, aby město řešilo také dostupnost zeleně a rekreačních ploch pro obyvatele, kterých je v území dolních Holešovic výrazný nedostatek. V místech navrhovaného mostu se také nachází objekt bývalé drtírny, která má být rekonstruovaná na restauraci a představovat další zázemí pro rekreaci a být dominantou okolí. Návrh mostu v těsné blízkosti objektu drtírny tento projekt zastíní a znepřístupní.

Ani po konzultacích na různých institucích nám nebyly předložené relevantní argumenty proč k této změně IPR přikročilo. Návrh je nepřipravený a nepodložený odbornými studiemi. Není ani jasno v tom do které ulice bude most na straně Holešovic vyúsťovat, neodpovídá současně reálné bytové zástavbě v dané lokalitě, výkres není ani v souladu s Křycím listem. Ve výkresu je totiž uváděn most ulicí Jateční do Thámovy, v Křycím listu ovšem ulicí Na Maninách do Thámovy, což je zásadní rozdíl.

Trvám na tom, aby změna umístění Karlínského nebyla vůbec provedena, protože z výše uvedeného zcela jasně vyplývá, že nebyly vzaty v úvahu stávající skutečnosti lokality, není jednoznačný, není podložen relevantním zdůvodněním, pro Prahu 8 je naprosto nepřijatelný stejně, jako pro obyvatele přilehlých pozemků, pro které tato změna znamená znehodnocení jejich majetků, poškození zdraví, zvýšení nebezpečí pro pěší, degradaci zeleně atd. jak uvádíme výše. Návrh nesplňuje cíle a úkoly územního plánování tak jak je definuje Stavební zákon.

Dále žádám, aby byla daná oblast (pozemek 1182/3 a přilehlé pozemky) vedená jako městská parková plocha a proběhla její revitalizace a navázání na nábřeží.

Žádám o prověření nutnosti výstavby dalšího přemostění v oblasti Holešovic.

Žádám o zdůvodnění proč tento návrh změny umístění mostu vůbec vznikl a proč nebyl relevantně propracován." KONEC PŘIPOMÍNKY OBČANŮ

Tím, že by bylo severní vyústění mostního objektu situováno tak, jak je zakresleno v návrhu Metropolitního plánu, došlo by k výraznému zhoršení podmínek bydlení, jak z hlediska hlukové zátěže a vibrací, tak i nadměrným zvýšením emisí škodlivin, prachu, a především oxidu uhlíku a dusíku z výfukových plynů v místě napojení mostu na stávající komunikace. Zhoršení kvality bydlení i poškození urbanistického řešení bytových domů by bylo umocněno tím, že mosty musí respektovat stoletou vodu (+1,0m), vozovka se dostává do úrovně 2.NP bytových domů. Navíc bude nepříznivě ovlivňovat obyvatele domu i osvětlení mostu přímo do jejich oken. V potaz není vůbec bráno zvýšené nebezpečí hlavně pro pohyb malých dětí v takto změnéné a tím mnohem náročnější lokalitě pro pěší.

Dle našeho názoru může dojít k ohrožení práva pro soukromí a na ochranu osobnost.

Návrh mostu nenavazuje na stávající dopravní infrastrukturu a není známo, jak by ovlivnil dopravu v okolních ulicích.

Dále návrh výstavby mostu významně negativně zasahuje do nábřeží a protíná pás zeleně na Rohanském ostrově a s jeho polohou nesouhlasí ani Městská část Praha 8.

Není nám známo, že umístění vyústění mostu do ulic Jateční (Na Maninách) – Urxova předcházelo posouzení problému a rizik s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, vliv na veřejnou infrastrukturu tak jak jej vyžaduje Stavební zákon v § 19, odst.1.

Návrh je v rozporu s Koncepcí pražských břehů, která konstatuje, že prostupnost břehů a možnost lokálních přístupů k řece je nedostatečná a doporučuje v daných místech vytvořit městské nábřeží a liniový park.

Zastupitelé Magistrátu již v r. 2017 schválili revitalizační projekt Náplavka Holešovice, který měl umožnit v daném místě přístup k řece, zeleni a naplnit tak tyto cíle. Umístění mostu dle navrhované změny toto znemožní, či značně naruší. Je důležité, aby město řešilo také dostupnost zeleně a rekreačních ploch pro obyvatele, kterých je v území dolních Holešovic výrazný nedostatek.

V místech navrhovaného mostu se také nachází objekt bývalé drtírny, která má být rekonstruovaná na restauraci a představovat další zázemí pro rekreaci a být dominantou okolí. Návrh mostu v těsné blízkosti objektu drtírny tento projekt zastíní a znepřístupní.

Ani po konzultacích na různých institucích nám nebyly předložené relevantní argumenty proč k této změně IPR přikročilo. Návrh je nepřipravený a nepodložený odbornými studiemi. Není ani jasno v tom, do které ulice bude most na straně Holešovic vyúsťovat, neodpovídá současně reálné bytové zástavbě v dané lokalitě, výkres není ani v souladu s Křycím listem. Ve výkresu je totiž uváděn most ulicí Jateční do Thámovy, v Křycím listu ovšem ulicí Na Maninách do Thámovy, což je zásadní rozdíl.

Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje, oznámil prostřednictvím veřejné vyhlášky ze dne 26.4. 2022, č. j. UZR-86566/2022, vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu, dále „**Metropolitní plán**“), vyhodnocení vlivů Metropolitního plánu na udržitelný rozvoj území a konání dvou veřejných projednání Metropolitního plánu, která se mají uskutečnit dne 30.5. 2022 a dne 23.6. 2022. Obsahem bylo též poučení dotčených osob o možnosti uplatnit námítky dle ustanovení §52 odst. 2 a násl. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění („stavební zákon“). Námítky lze podat do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tj. do 30.6. 2022 včetně. Podatel vlastní pozemky parc. č. 1183/1, jehož součástí je stavba č. p. 540 (stavba pro výrobu a skladování), 1183/2 a 1184, všechny na LV 941 v k. ú. Holešovice, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha („**pozemky**“). Podle Metropolitního plánu by došlo k omezení využitelnosti pozemků z důvodu vymezení dopravní infrastruktury a veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury na části pozemků. Podatel proto pro Metropolitnímu plánu podává v zákonné lhůtě jako dotčený vlastník podle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona níže uvedené námítky.

1. Námítka týkající se vymezení veřejné (tramvajové) dopravy 622/-/30, systému pozemních komunikací 610/-111 a veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury 910-622/-/51 a 910-610/-/11

Podatel nesouhlasí s vymezením územní rezervy pro tramvajovou trať 622/-/30 Tramvajová trať v Jateční ulici, systému pozemních komunikací – vyústění mostu přes Vltavu 610/-/111 Karlínský most, Na Maninách – Urxova, veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury 910-622/-/51 Tramvajová trať na Karlínském mostě a 910-610/-/111 Karlínský most, Na Maninách – Urxova na části svých pozemků a žádá zúžení těchto prvků, v části zasahující na jeho pozemky, v grafické i textové části Metropolitního plánu.

Podatel rovněž nesouhlasí s návrhem cyklotrasy 650/-/3 Cyklotrasa Holešovický přístav a žádá vypuštění tohoto prvku, v části zasahující na jeho pozemky, z grafické i textové části Metropolitního plánu.

i. Vymezení území dotčeného námítkou

Navržené řešení zasahuje na pozemky podatele parc. č. 1183/1, jehož součástí je stavba č. p. 540 (stavba pro výrobu a skladování), 1183/2 a 1184, v k. ú. Holešovice. Návrh koridoru pro bezmotorovou dopravu cyklotrasy 650/-/3 Cyklotrasa Holešovický přístav zasahuje na pozemek parc. č. 1184.

Podatel žádá, aby v části zasahující na jeho pozemky došlo k omezení výše uvedených staveb 622/-/30, 610/-/111, 910-622/-/51 a 910-610/-/11 na rozsah vymezený platným územním plánem hl. m. Prahy, v grafické i textové části Metropolitního plánu. Podatel dále žádá vypuštění stavby 650/-/3 v části zasahující na jeho pozemky, z grafické i textové části Metropolitního plánu.

III.

Podatel tedy na základě výše uvedeného shrbuje, že nesouhlasí s vymezením:

- **územní rezervy pro tramvajovou trať 622/-/30 Tramvajová trať v Jateční ulici,**
- **systému pozemních komunikací – vyústění mostu přes Vltavu 610/-/111 Karlínský most, Na Maninách – Urxova,**
- **veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury 910-622/-/51 Tramvajová trať na Karlínském mostě,**
- **veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury 910-610/-/111 Karlínský most, Na Maninách – Urxova,**

na svých pozemcích v rámci lokality 027 Holešovice a **žádá o zúžení těchto prvků v části zasahující na jeho pozemky na rozsah vymezený platným územním plánem hl. m. Prahy,** tak, aby nebyl omezen přístup a vjezd na pozemky podatele z ulic Jateční a Na Maninách a byl umožněn rozvoj dané lokality (včetně pozemků podatele), a to v grafické i textové části Metropolitního plánu. Ohledně cyklotrasy **650/-/3 Cyklotrasa Holešovický přístav podatel žádá vypuštění tohoto prvku,** v části zasahující na jeho pozemky, z grafické i textové části Metropolitního plánu.

V opačném případě by došlo k nezákonnému a neproporcionálnímu zásahu do vlastnického práva podatele, což ve výsledku může znamenat vydání Metropolitního plánu v rozporu se zákonem.

i. **Odůvodnění námítky**

Podle platného Územního plánu hl. m. Prahy jsou pozemky vymezeny takto:

- Pozemek parc. č. 1183/1, jehož součástí je stavba č. p. 540 (stavba pro výrobu a skladování) jako plocha SV – všeobecně smíšená,
- Pozemek parc. č. 1183/2 jako plocha ZMK – zeleň městská a krajinná,
- Pozemek parc. č. 1184 jako plocha SV – všeobecně smíšená, plocha S4 – ostatní dopravně významné komunikace a plocha ZMK – zeleň městská a krajinná.

V rámci Metropolitního plánu byly pozemky podatele zahrnuty do lokality 027 Holešovice, která je navržena jako Z(02)/0[S], tj. plocha zastavitelná obytná, stabilizovaná, s blokovou strukturou

a s výškovou regulací pro novou zástavbu 8, a v části je uvažovaná také jako:

- Územní rezerva pro tramvajovou trať 622/-/30 Tramvajová trať v Jateční ulici,
- Systém pozemních komunikací – vyústění mostu přes Vltavu 610/-/111 Karlínský most, na Maninách – Urxova,
- Jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury 910-622/-/51 Tramvajová trať na Karlínském mostě a 910-610/-/111 Karlínský most, Na Maninách – Urxova.
- Cyklotrasa 650/-/3 Cyklotrasa Holešovický přístav.

Podatel vznesl k Metropolitnímu plánu v souladu s § 50 odst. 3 stavebního zákona připomínky, v nichž uvedl, že tímto návrhem dochází ke znehodnocení jeho pozemků a dále také i k ohrožení současného parku v sousedství, potažmo je takto nevvrženou prostorovou rezervou znemožněno dokončení blokové struktury definované současnou uliční sítí, kterou by plánovaná tramvajová trať měla respektovat, ctít, příp. rozvíjet (viz dříve plánovaná rezerva pro pobřežní komunikaci).

Metropolitní plán v hlavním výkresu infrastruktury Z03 a výkresu veřejně prospěšných staveb Z04 zakresluje dopravní infrastrukturu a veřejně prospěšné stavby pro dopravní infrastrukturu, které zasahují rovněž na výše uvedené pozemky podatele. Podle § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona lze práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření podle toho zákona, odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny na vydané územně plánovací dokumentaci a jde-li o veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel.

Navržené řešení však blokuje rozvoj dané části lokality a oproti vymezení v platném územním plánu zabírá neúměrně velkou část pozemků podatele. **V platném územním plánu jsou pozemky uvažovanou dopravní infrastrukturou dotčeny v rozsahu 18,6 %. Dle Metropolitního plánu se však jedná o zásah v rozsahu až 42,4 %.** Příímým důsledkem vymezení dopravní infrastruktury na pozemcích podatele je nemožnost využití pozemků ze strany podatele a omezení či dokonce úplná ztráta vlastnictví k dotčeným pozemkům, jedná se tedy o zásah do samotné podstaty vlastnického práva podatele.

Vymezení dotčení pozemků dle platného plánu (18,6 %) a dle Metropolitního plánu (42, 4 %), vyznačení míry dotčení doplněného podatelem

Podatel přitom s vymezením dopravní infrastruktury a veřejně prospěšných staveb pro dopravní infrastrukturu na svých pozemcích zásadně nesouhlasí, neboť umístění tramvajové trati by mělo zásadní vliv na dopravní řešení v území a znamenalo by podstatné komplikace při realizaci záměru podatele v podobě dokončení blokové struktury. Vymezení územní rezervy pro tramvajovou trať 622/-/30 Tramvajová trať v Jateční ulici by vedlo k podstatnému a neodůvodněnému zásahu do lokality místního parku 123/027/2618 Hřiště Sedmikráska.

Podatel pořizovatele opakovaně v uplynulých letech žádal o jasnější vymezení vedení tramvajové trati přes pozemky podatele, avšak zcela bezvýsledně. Nyní pořizovatel přijal řešení, které s podatelem nebylo nijak projednáno, přičemž tento záměr může reálně podateli způsobit výraznou škodu a poškodit jeho zájmy.

Naproti tomu zmenšení území dotčeného plánovanou dopravní infrastrukturou a souvisejícími veřejně prospěšnými stavbami by umožnilo využít prostor pro dokončení blokové struktury definované současnou uliční sítí, což by vedlo k celkové kultivaci a zlepšení stavu daného území. S ohledem na plánovaný rozvoj dané lokality, a na skutečnost, že stávající územní rezerva plně dostačuje pro funkční napojení mostu a tramvajové dopravy (viz Aktualizace ověřování studie umístění Rohanského mostu) tedy **podatel navrhuje, aby bylo v rámci Metropolitního území dotčené dopravní infrastrukturou a veřejně prospěšnými stavbami omezeno na plochu, která je pro tyto záměry vymezena v platném územním plánu hl. m. Prahy, tak, aby nebyl omezen přístup a vjezd na pozemky podatele z ulic Jateční a Na Maninách a aby byl umožněn rozvoj dané lokality, včetně pozemků podatele.** V současné době probíhá také příprava změny územního plánu dané lokality, která řeší napojení mostu a vytvoření městského bloku v koordinaci s městskou částí Praha 7 (viz Aktualizace ověřovací studie umístění Rohanského mostu). Metropolitní plán by tak měl tyto záměry respektovat.

Podatel dále nesouhlasí ani s umístěním komunikace pro bezmotorovou dopravu 650/-/3 Cyklotrasa Holešovický přístav na jeho pozemcích, a to z totožných důvodů, které jsou uvedeny výše. Podatel je přesvědčen, že cyklotrasu lze navrhnout tak, aby vedla mimo jeho pozemky.

Co se týče koridoru pro bezmotorovou dopravu 650/-/3 Cyklotrasa Holešovický přístav, tento záměr je zakreslen v hlavním výkresu infrastruktury Z03 a uveden v krycím listu lokality 027 Holešovice. Není však zakreslen ve výkresu veřejně prospěšných staveb a opatření Z04. Povaha tohoto záměru je tedy nejasná, navíc není zřejmé, jakým způsobem má dojít k jeho realizaci bez souhlasu a součinnosti podatele jako vlastníka pozemku parc. č. 1184. Podatel každopádně se záměrem cyklotrasy na svém pozemku nesouhlasí, neboť takový záměr by omezoval zamýšlené využití jako pozemků spojené s dokončením blokové struktury.

Z uvedených důvodů tedy podatel žádá, aby v části zasahující na jeho pozemky došlo k omezení výše uvedených staveb 622/-/30, 610/-/111, 910-622/-/51 a 910-610/-/11 na rozsah vymezený platným územním plánem hl. m. Prahy, v grafické i textové části Metropolitního plánu. Podatel dále žádá vypuštění stavby 650/-/3 v části zasahující na jeho pozemky, z grafické i textové části Metropolitního plánu.

3627	MHMPXPJ1OM2C	Námítka	MHMPXPJ1OM2C	3016004	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

2. Nepřiměřený zásah do práv a legitimního očekávání podatele

Podatel namítá, že omezení využitelnosti pozemků a vymezení dopravní infrastruktury a veřejně prospěšných staveb pro dopravní infrastrukturu na jeho pozemcích představuje zcela **nepřiměřený a neodůvodněný zásah do jeho vlastnického práva, který má žádné opodstatnění.** Podle Metropolitního plánu má oproti platnému územnímu plánu dojít k značnému rozšíření rezervy a plochy pro dopravní infrastrukturu, což výrazně omezí vlastnické právo podatele. 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 v souladu se svým legitimním očekáváním a podoba Metropolitního plánu je pro podatele v mnohém překvapující. Ochrana legitimního očekávání je přitom jednou ze základních zásad právního řádu a státu, která by měla být respektována všemi orgány veřejné moci, tedy i v procesu pořizování územně plánovací dokumentace (srov. Například nálezk Ústavního soudu ze dne 3. 6. 2009, sp. zn. I. ÚS 420/09, v němž se mj. uvádí „z charakteru právního státu lze dovodit i legitimní požadavek, že se každý může spolehnout na to, že mu státní moc dopomůže k realizaci jeho subjektivních nároků a nebude mu v jejich uplatnění bránit“).

Pořizovatel přitom svůj postup ani dostatečně a řádně neodůvodnil. Zcela omezit využití pozemků podatele, které dosud bylo v souladu s platnými územním plánem, takto rozsáhlým vymezením dopravní infrastruktury a veřejně prospěšných staveb pro dopravní infrastrukturu na pozemcích podatele není podle podatele možné považovat za přiměřené 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 nejšetrnějším 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 –

3627	MHMPXPJ1OM2C	Námítka	MHMPXPJ1OM2C	3016006	Nesouhlas	<p>195).</p> <p>V rozsudku ze dne 2. 10. 2013, č. j. 9 Ao 1/2011 – 192 Nejvyšší správní soud uvedl „<i>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, s požadavky uvedenými v ustanovení § 18 stavebního zákona.</i>“</p> <p>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 zcela pomíjí jak ohledy na vlastnické právo podatele, tak ochranu jeho legitimního očekávání.</p> <p>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.</p> <p>Podle ustanovení § 102 stavebního zákona zároveň vlastníkoví pozemku nebo stavby, 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. Podle dostupné judikatury přitom nárok na náhradu může vznikat i v jiných případech, než na které přímo dopadá ustanovení § 102 stavebního zákona (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1425/2014). Metropolitní plán přináší takový zásah do vlastnického práva podatele, že by jeho realizací podatel i zcela jistě vznikla majetková újma.</p> <p>Ústavním východiskem této právní úpravy je čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, podle něž je omezení vlastnického práva možné pouze ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu. Jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1425/2014, který dále odkazuje na usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120, pro veškerá omezení vlastnického práva, která jsou důsledkem opatření vydaných podle stavebního zákona, pokud jejich „<i>citelnost přesahuje míru, kterou je vlastník bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty jeho vlastnického práva schopen snášet, nastupuje ústavní povinnost veřejné moci zajistit dotčenému vlastníku adekvátní náhradu.</i>“</p> <p>V daném případě je podstatná část pozemků dle Metropolitního plánu omezena vymezením dopravní infrastruktury a veřejně prospěšných staveb pro dopravní infrastrukturu, jedná se o velmi výrazný zásah do práv podatele a také o ekonomické znehodnocení pozemků. Omezení pozemků podatele pro pořizovatele fakticky znamená, že se vystavuje budoucímu riziku nejen napadení Metropolitního plánu pro rozpor se zákonem, ale rovněž žaloby n náhradu škody.</p>
3628	MHMPXPJ244TU	Námítka	MHMPXPJ244TU	3015998	Nesouhlas	<p>3. Absence odůvodnění navrhovaného řešení</p> <p>Vymezení dopravní infrastruktury a veřejně prospěšných staveb pro dopravní infrastrukturu nevřazené dle Metropolitního plánu na pozemcích, není dostatečným způsobem pdůvodněno. Řádné odůvodnění je přitom v souladu s ustanovením § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, jednou z povinných náležitostí územního plánu. Odůvodnění musí vyhovovat požadavkům na přezkoumatelnost, jak vyplývá například z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2008, č. j. Ao 3/2008-136. nedostatek rozhodovacích důvodů tak způsobuje nepřezkoumatelnost územního plánu.</p> <p>V rozsudku ze dne 18. 9. 20008, č. j. 9 Ao 1/2008-34 Nejvyšší správní soud konstatoval, že aby bylo možné následně posoudit, zda se rozhodnutí o vydání územně plánovací dokumentace „<i>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. Jímí 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 vhodné a potřebné promítnout preferované řešení na pozadí specifických podmínek a vztahů a posuzovaném území.</i>“</p> <p>Pokud má Metropolitním plánem dojít k zásadnímu rozšíření vymezení dopravní infrastruktury a veřejně prospěšných staveb pro dopravní infrastrukturu na pozemcích, musí být tato změna podložena relevantními důvody, které musí být srozumitelně a řádně popsány v odůvodnění Metropolitního plánu. Vzhledem k tomu, že se jedná o významný zásah do pozemků, který v podstatě vylučuje realizaci jakéhokoliv záměru podatele na jeho pozemcích a eliminuje jeho vlastnické právo, toto odůvodnění musí naplňovat standardy dle výše citované judikatury správních soudů. Pokud tedy v odůvodnění Metropolitního plánu absentuje popis relevantních důvodů takto zásadní změny, je Metropolitní plán nepřezkoumatelný.</p> <p>Metropolitní plán v čl. 120 pouze obecně vymezuje koridory pro navrhované nové mosty, které „<i>jsou koncepčně významné pro doplnění chybějících propojení vltavských břehů a snížení dopravního zatížení centra města.</i>“ V rámci tohoto článku Metropolitní plán pouze zmiňuje, že „<i>jsou navrženy mosty v oblastech chybějících vzájemných vazeb čtvrti Karlín-Holešovice a Smíchov-Dvorce.</i>“ U tramvajových tratí Metropolitní plán v čl. 123 pouze uvádí, že jsou navrženy tramvajové tratě, které doplní stávající síť tratí. V čl. 123 odst. 3 je jen naznačeno, že daná lokalita je součástí východní tramvajové tangenty, a to takto: „<i>východní tramvajová tangenta, vymezená v trase Jižní Město – Spořilov – Vršovice – Žižkov ve vazbě na stávající tramvajovou trať Žižkov-Libeň-Kobylisy.</i>“</p> <p>Obecné důvody uvedené v odůvodnění Metropolitního plánu podatel nepovažuje za relevantní a určité ve vztahu k územní rezervě, která zasahuje na jeho pozemky. Z odůvodnění neplyne, proč je nezbytné vymezení územní rezervy v navrhovaném rozsahu. Zásah do práv podstete nelze v žádném případě považovat na legitimně odůvodnění a nezbytný při zachování požadavku maximálního ohledu na ochranu práv dotčených osob. I z tohoto důvodu je namítané vymezení dopravní infrastruktury a veřejně prospěšných staveb dle Metropolitního plánu nezákonné.</p>
3629	MHMPXPIZJ2TR	Námítka	MHMPXPIZJ2TR	3016010	Nesouhlas	<p>Námítka k návrhu metropolitního plánu</p> <p>Podle ustanovení § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podáváme k návrhu Metropolitního plánu, který byl zveřejněn vyhláškou dne 26.04.2022, níže uvedenou námítku.</p> <p>Podávající je vlastníkem pozemků parc. č. 137/2 a 138/1 v k. ú. Hrdlořezy.</p> <p>Identifikace území:</p> <p>Pozemek parc. č. 137/2 a 138/1 v k. ú. Hrdlořezy, lokalita „849/Třešňovka“.</p> <p>Podaná námítka se týká pozemků parc. č. 137/2 a 138/1 v k. ú. Hrdlořezy, které jsou součástí lokality „849/Třešňovka“.</p> <p>Lokalita „849/Třešňovka“ je zastavitelnou nestavební lokalitou stabilizovanou se strukturou parkové prostranství a se zastavitelným rekreačním využitím.</p> <p>Námítka</p> <p>Požadujeme, aby byly pozemky parc. č. 137/2 a 138/1 v k. ú. Hrdlořezy součástí lokality „109/Pod Třešňovkou“ s výškovou regulací - rozmezí podlažnosti 8.</p> <p><u>Odůvodnění námítky:</u></p> <p>Pozemky parc. č. 137/2 a 138/1 v k. ú. Hrdlořezy se dle stávajícího Územního plánu sídelního útvaru nachází v ploše OB - čistě obytné. Jedná se o rozvojovou plochu s kódem míry využití E. V návrhu Metropolitního plánu jsou pozemky parc. č. 137/2 a 138/1 v k. ú. Hrdlořezy součástí lokality „849/Třešňovka“. Lokalita „849/Třešňovka“ je zastavitelnou nestavební lokalitou se zastavitelným rekreačním využitím. Zařazením pozemků parc. č. 137/2 a 138/1 v k. ú. Hrdlořezy do zastavitelné nestavební lokality „849/Třešňovka“ dojde k jeho jednoznačnému znehodnocení oproti stávajícímu stavu.</p> <p>Proto požadujeme, aby pozemky parc. č. 137/2 a 138/1 v k. ú. Hrdlořezy byly zařazeny do lokality „109/Pod Třešňovkou“, staly se stavebním pozemkem a byl tak zachován jejich parametr zastavitelného území s heterogenní strukturou, která je pro danou oblast charakteristická a její rozvoj stávající Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy předpokládal i na předmětných pozemcích.</p> <p>Výšková regulace - rozmezí podlažnosti musí navázat na již umístěné stavby a je nutné na pozemku parc. č. 137/2 a 138/1 v k. ú. Hrdlořezy vyznačit rozmezí podlažnosti 8.</p> <p>Návrhem totiž dochází k jasnému dotčení pozemků v našem vlastnictví a jejich znehodnocení. Návrh je v přímém rozporu s principy legitimního očekávání, neboť dochází návrhem Metropolitního plánu k zásadnímu omezení vlastnických práv a v jeho důsledku ke znehodnocení těchto pozemků. 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.</p>

Návrh Metropolitního plánu jednoznačně snižuje hodnotu nemovitostí v daném území, neboť bez ohledu na okolní stávající stavby stanovuje v daném území, neboť bez ohledu na okolí stávající stavby stanovuje v daném území nízko výškovou hladinu. Výšková hladina uvedená v Metropolitním plánu není v souladu s okolní zástavbou. Pozemek je v návaznosti na nově vystavovaný blok, který již má platné SP s výškovou úrovní 8.np. Požadujeme zvýšit výškovou hladinu na 8 nadzemních podlaží.						
3630	MHMPXPJ1IPZC	Námitka	MHMPXPJ1IPZC	3016086	Jiné	Účastník zastupuje 2 fyzické osoby - viz detail podání.
3630	MHMPXPJ1IPZC	Námitka	MHMPXPJ1IPZC	3016087	Nesouhlas	1. Ve smyslu ustanovení § 18 a §19 stavebního zákona 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 plán musí koordinovat veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizovat ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze stavebního zákona a zvláštních právních předpisů. 2. Dle ustanovení § 43 odst. 1 stavebního zákona platí, že: „Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů..." 3. Dle ustanovení § 43 odst. 5 věta první stavebního zákona platí, že: „Územní plán je závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu zastupitelstvem obce, pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí." Územní plán slouží jako právně závazný podklad pro rozhodování příslušných orgánů veřejné moci v územním a stavebním řízení, má zajišťovat účastníkům řízení dostatečnou míru právní jistoty a být zárukou proti libovůli příslušných orgánů veřejné moci při posuzování stavebních záměrů jednotlivých účastníků. 4. Dle ustanovení § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona platí, že: „(4) Pořizovatel přezkoumá soulad návrhu územního plánu zejména a) s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území, c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů 4), popřípadě s výsledkem řešení rozporů. (5) Součástí odůvodnění územního plánu je kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu zejména a) výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce 4, b) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí, c) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5, d) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, e) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty, f) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch." 5. Povinné náležitosti obsahu územního plánu jsou stanoveny ustanovením § 13 vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále vyhláška č. 500/2006 Sb."), a v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Dle čl. I. Obsah a struktura územního plánu odst. 1 písm. c) a písm. f) přílohy č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb. „textová část územního plánu obsahuje urbanistickou koncepci, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,... stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití),“. 6. Závazná část návrhu MPP používá řadu termínů a definic podstatných pro výklad MPP s odkazem na podzákonné právní předpisy, zejména nařízení rady hlavního města Prahy 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) (dále „PSP“), např. blok, lokalita, ulice metropolitní a čtvrtové úrovně. Změnou těchto podzákonných právních předpisů (např. budoucím nařízením Rady hlavního města Prahy), by tak bylo možné obsahově nepřímo měnit závaznou část MPP, aniž by došlo k pořízení změny MPP postupem předvídaným stavebním zákonem. Případně nelze ani vyloučit výklad, že každá změna PSP bude vyžadovat změnu MPP, resp. že zrušením PSP dojde ke zrušení MPP. Takové odkazy v MPP zakládají nepřípustnou právní nejistotu ve výkladu ustanovení MPP, činí jej pro aktéry v území nepředvídatelným, kdy řešení možných výkladů MPP se posouvá do územních řízení. Územní plán významně zasahuje do vlastnických práv a v okamžiku jeho vydání musí být všem účastníkům zřejmé, jakým způsobem budou jejich vlastnická práva omezena. Návrh MPP je tak v rozporu s ustanovením § 43 odst. 1 stavebního zákona a § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a její přílohy č. 7. S ohledem na shora uvedené manželé požadují, aby termíny užívané v MPP byly definovány přímo v MPP. Jelikož návrh MPP postrádá požadované obsahové náležitosti, stává se nepřezkoumatelným, což by mohlo odůvodňovat následné zrušení Metropolitního plánu soudem dle příslušných právních předpisů.
3630	MHMPXPJ1IPZC	Námitka	MHMPXPJ1IPZC	3016096	Nesouhlas	7. Součástí základní koncepce MPP je rozdělení celého území Prahy na jednotlivé lokality vymezené s odkazem na ustanovení § 2 písm. h) PSP definující charakter území. Návrh MPP rozlišuje pojetí pouze na typy lokalit dle způsobu využití, a to zastavitelné produkční, zastavitelné obytné a zastavitelné rekreační a nezastavitelné rekreační, nezastavitelné přírodní a nezastavitelné rekreační produkční. Součástí lokalit jsou plochy s významně odlišnými způsoby využití. V zastavitelné produkční lokalitě je dle čl. 62 odst. 2 návrhu MPP přípustné mimo jiné provádět změny v území (včetně umísťování budov a jiných staveb) pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, obchod, služby, výzkum, administrativu, sport a rekreaci. V zastavitelné obytné lokalitě je dle čl. 63 odst. 2 návrhu MPP přípustné provádět změny v území (včetně umísťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Z návrhu MPP však již není zřejmé, že tyto změny v rámci zastavitelné obytné lokality musí být slučitelné s bydlením, tak jak je stanoveno v ustanovení § 6 odst. 1 písm. a) a b) PSP (citace viz níže). Z návrhu MPP tak v tomto ohledu není vůbec zřejmý rozdíl mezi obytnou a produkční lokalitou. Stávající Územní plán hl.m. Prahy (dále „stávající Územní plán“) zcela jednoznačně uvádí funkční využití jednotlivých ploch. Např. nákupní Centrum Černý Most nacházející se na adrese Chlumecká 765/6, Černý Most, 198 00 Praha 9, se dle stávajícího Územního plánu nachází v území s funkčním využitím ZOB - obchodní, s hlavním využitím ploch pro umístění velkokapacitních maloobchodních a velkoobchodních zařízení s doprovodnými funkcemi. V území se stejným využitím se dle stávajícího Územního plánu nachází např. i nákupní centrum Westfield Chodov nacházející se na adrese Roztylská 2321/19, Chodov, 148 00 Praha 4, a nákupní centrum Metropole Zličín nacházející se na adrese Řevnická 121/1, Třebonice, 15521 Praha 5. Dle návrhu MPP se Centrum Černý Most a Metropole Zličín nachází v zastavitelné produkční lokalitě, zatímco Westfield Chodov v zastavitelné obytné lokalitě. Dle ustanovení § 6 odst. 1 písm. a) a b) PSP platí, že: „V zastavitelném území se podle převažujícího způsobu využití vymezují zejména plochy: a) zastavitelné produkční zahrnující převážně plochy pro výrobu a skladování, smíšené výrobní plochy, plochy dopravní a technické infrastruktury a areály pro obchod, služby a pracovní příležitosti, b) zastavitelné obytné zahrnující převážně smíšené plochy bydlení veřejně vybavenosti; jejich součástí mohou být i další stavby a zařízení, které jsou slučitelné s bydlením," S ohledem na shora uvedené je vymezení zastavitelné produkční lokality a zastavitelné obytné lokality v návrhu MPP v rozporu s požadavky ustanovení § 6 odst. 1 písm. a) a b) PSP, § 43 odst. 1 stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., kdy z návrhu MPP nelze zcela určitě stanovit rozdíl mezi obytnou a produkční lokalitou, návrh MPP je tak neurčitý a nepřezkoumatelný. Tato neurčitost narušuje právní jistotu klientů ohledně možného využití lokality do takové míry, že ti to nejsou vůbec schopni předjímat rozhodnutí příslušného stavebního úřadu ohledně jejich případných stavebních záměrů. Manželé proto požadují, aby bylo vymezení lokalit (a definic jejich využití) přepracováno tak, aby odpovídalo požadavkům § 6 odst. 1 písm. a) a b) PSP, § 43 odst. 1 stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.
3630	MHMPXPJ1IPZC	Námitka	MHMPXPJ1IPZC	3016097	Nesouhlas	8.. Ustanovení čl. 4 písm. m) návrhu MPP stanoví: „Základními pojmy se pro účely Metropolitního plánu, dalších územně plánovacích dokumentací a územně plánovacích podkladů pro území Prahy rozumí: regulovaným počtem nadzemních podlaží (dále také „RNP“ počet plnohodnotných nadzemních podlaží ⁹ budov po jejich hlavní římsu. ¹⁰ “ Předmětné ustanovení pod č. 9 odkazuje na ustanovení § 2 p) PSP. Nehledě na problematické odkazování na PSP (viz výše odst. 6 tohoto čl. IV.) ustanovení § 2 p) PSP pojem „plnohodnotné podlaží“ nedefinuje. Ustanovení čl. 98 odst. 3 návrhu MPP uvádí, že: „Metropolitní plán stanovuje následující rozmezí podlažnosti, přičemž pro rozmezí podlažnosti 12, 15, 21 a 27 je pro zástavbu zároveň stanovena maximální regulovaná výška budovy ⁶⁰ : rozmezí podlažnosti 27 > 21 RNP max. 100 m rozmezí podlažnosti 21 13-21 RNP max. 70 m rozmezí podlažnosti 15 10-15 RNP max. 50 m rozmezí podlažnosti 12 7-12 RNP max. 40 m rozmezí podlažnosti 8 6-8 RNP rozmezí podlažnosti 6 4-6 RNP rozmezí podlažnosti 4 2-4 RNP

rozmezí podlažnosti 3 1-3 RNP rozmezí podlažnosti 2 1-2 RNP Návrh MPP nedefinuje přesnou výšku jednoho plnohodnotného nadzemního podlaží ani maximální výšku budovy u všech kategorií rozmezí podlažnosti, a nelze tak na základě MPP u všech stavebních záměrů stanovit, jaký výškový rozsah stavby je přípustný. Rozmezí výšek stanovená v návrhu MPP nejsou v souladu s ustanovením § 25 PSP a z návrhu MPP není zřejmé, proč jsou definovány jiným způsobem. Výšková regulace je tak stanovena neurčitě, je nepřezkoumatelná a v rozporu s požadavky § 25 PSP a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Manželé proto požadují úpravu návrhu MPP tak, aby byla stanovena přesná výška jednoho plnohodnotného nadzemního podlaží, případně aby byly všechny kategorie rozmezí podlažnosti definovány maximální výškou budovy.						
3630	MHMPXPJ1IPZC	Námítka	MHMPXPJ1IPZC	3016098	Nesouhlas	<p>Využití ploch, významná cyklotrasa</p> <p>1. Klienti dále nesouhlasí s navrhovaným využitím ploch dle návrhu MPP, týkajících se všech pozemků v jejich společném jmění manželů.</p> <p>2. K dané věci si dovoluujeme nejprve uvést, že dle stávajícího Územního plánu hl.m. Prahy je většina pozemků klientů zahrnuta do plochy nerušící výroby a služeb. Jmenovitě se jedná o následující pozemky:</p> <p>- pozemek p.č. 3100/8 (resp. jeho převážnou část), - pozemek p.č. 3100/9, - pozemek p.č. 3100/11, vše k.ú. Michle, a - pozemek p.č. 2130/1, - pozemek p.č. 2130/2, - pozemek p.č. 2130/3, - pozemek p.č. 2130/4, - pozemek p.č. 2130/5 (resp. jeho převážnou část), - pozemek p.č. 2130/6 (resp. jeho část), - pozemek p.č. 2130/7, - pozemek p.č. 2130/8, - pozemek p.č. 2130/9, vše k.ú. Záběhlice.</p> <p>Dle stávajícího územního plánu hl.m. Prahy lze tyto plochy tedy využít následujícím způsobem:</p> <p>„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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Podmíněně přípustné využití: Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytovací zařízení pro zaměstnance, služební byty.</p> <p>Dále lze umístit: lakovny, klempírny, truhlárny, stavby pro zpracování plodin, sklady hnojiv a chemických přípravků pro zemědělství, kompostárny a zařízení k recyklaci odpadů, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m2, sportovní zařízení. Pro podmíněně přípustné využití platí, že využití nebude svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení v okolí a zhoršovat životní prostředí nad přijatelnou mírou."</p> <p>3. Dále je dle stávajícího Územního plánu hl.m. Prahy do plochy všeobecně smíšené zahrnuta převážná část pozemku p.č. 2133/17, k.ú. Záběhlice.</p> <p>Dle stávajícího územního plánu hl.m. Prahy lze tyto plochy tedy využít následujícím způsobem:</p> <p>„Hlavní využití: Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.</p> <p>Přípustné využití: Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m2, stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory.</p> <p>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.</p> <p>Parkovací a odstavné plochy, garáže.</p> <p>Podmíněně přípustné využití: Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m2, zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství.</p> <p>Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků."</p> <p>4. V tomto stavu klienti také předmětné pozemky v dobré víře do společného jmění manželů nabyli.</p> <p>5. K lokalitě Slatiny, v níž se pozemky klientů nacházejí, návrh MPP povšechně uvádí, že „Lokalita Slatiny je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Cílem navržených regulativů je určení prostorového uspořádání, vytvoření kompaktního města s přiměřenou sítí občanské vybavenosti a parku dle navržených parametrů transformačních ploch, zajištění propustné sítě veřejných prostranství utvářenou kolem centrálního parku Sady na Slatinách. Lokalita je nově navrženými komunikačními propojeními napojena na sousední lokality a na Městský okruh. Součástí lokality je navržené datové centrum v jižní části lokality."</p> <p>6. V odůvodnění základních vlastností lokality Slatiny návrh MPP 1. uvádí:</p> <p>„Odůvodnění zastavitelnosti Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Lokalitu tvoří plochy, které jsou součástí zastavěného území, vymezeného k 31.3. 2021. Většina ploch je Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy včetně změn schválených do 1. 1. 2022 určena k zastavění. Metropolitní plán tento stav respektuje a v souladu s jeho urbanistickou koncepcí zde navrhuje doplnění urbánní struktury města.</p> <p>Odůvodnění typu struktury Lokalita je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou.</p> <p>Vzhledem ke svému umístění a poměrně dobrému napojení na dopravní a technickou infrastrukturu má území potenciál pro vznik nové části města se střední mírou využití území.</p> <p>Vymezením lokality s heterogenní strukturou Metropolitní plán umožňuje tvořit novou urbánní strukturu několika typy prostorového uspořádání stavebního bloku a reagovat tak na vlastnosti a potenciál jednotlivých částí lokality a prostorové uspořádání navazujícího území.</p> <p>Odůvodnění způsobu využití Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná.</p> <p>Lokalitě byl s ohledem na její polohu ve městě, stanovené využití sousedních lokalit, dostupnost a rovnoměrné zatížení infrastruktury přiřazen způsob využití umožňující vznik rozmanitého městského prostředí.</p>

<div><div><div><div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div><div><div></div></div></div></div></div><div><div><div><div><div>Odůvodnění míry stability</div><div>Lokalita je vymezena jako transformační.</div><div>Lokalita má narušený či neustálený charakter a jsou v ní navrženy rozsáhlé nebo celkové změny, cílový charakter je nově navržen. Podíl transformačních ploch v lokalitě převažuje nad plochami stabilizovanými."</div><div>7. Pouze s odkazem na shora uvedené obecné cíle pak návrh MPP využití předmětných ploch podstatným způsobem mění. Významná část pozemků klientů, a to: převážná část pozemku p.č. 3100/8, k.ú. Michle, a pozemek p.č. 2130/1, pozemek p.č. 2130/3, převážná část pozemku p.č. 2130/5, pozemek p.č. 2130/6, převážná část pozemku p.č. 2130/7, pozemek p.č. 2133/17, vše k.ú. Záběhlice, je dle návrhu MPP zahrnuta do plochy s využitím jako nestavební transformační plocha s rekreačním využitím, lokalitní park a městská parková plocha zahradní. Ve smyslu ustanovení čl. 85 odst. 1 písm. c) návrhu MPP lokalitní park „...je významnou částí lokality a slouží k rekreaci zejména pro obyvatele a návštěvníky území dané lokality a lokalit bezprostředně sousedících/'. Ve smyslu ustanovení § 14b zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále „zákon o hl.m. Praze“) 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."</div><div>Shora v tomto odstavci uvedené pozemky byly návrhem MPP začleněny do plochy veřejného prostranství, které slouží obecnému užívání, čímž de facto dochází k vyprázdnění obsahu vlastnického práva klientů. Klienti tím pozbydou možnost zvolit jakékoli jiné využití dotčených pozemků, které by bylo s funkcí veřejného prostranství v rozporu. Návrh MPP tak činí bez náležitého a řádného odůvodnění. Odůvodnění základních vlastností lokality Slatiny v návrhu MPP je pouze jakousi obecnou proklamací a vůbec se nezabývá odůvodněním proporcionality daného řešení s ohledem na zásah do vlastnického práva klientů. Ustálená judikatura (např. rozsudek Krajského soudu v Ostravě - pobočka v Olomouci ze dne 21.7.2020, č.j. 73 A 1/2019-73) k tomuto uvádí: Jak uvedl Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 24. 3. 2016, č. j. 2 As 295/2015-83, „je nezbytné zásadní funkční změny, které se dotýkají vlastnických práv subjektů v územních plánech, odůvodnit přesně, jasně, určitě a srozumitelně, aby nebylo možno mluvit o zneužití práva a svévoli". Jak uvedl Nejvyšší správní soud v kasačním rozsudku, lze začlenění pozemku do plochy veřejného prostranství označit v souladu s nálezy Ústavního soudu za de facto vyprázdnění obsahu vlastnického práva. Navrhovatel totiž pozbývá možnost zvolit jakékoli jiné využití dotčeného pozemku, které by bylo s funkcí veřejného prostranství v rozporu. Na zdůvodnění přijaté regulace je proto nezbytné trvat."</div><div>V odůvodnění návrhu MPP, a to v Odůvodnění předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu, je však dále pouze obecně konstatováno, že dochází k založení nového městského parku Park Na Slatinách. Návrh MPP nijak neodůvodňuje, proč do této plochy nově zahrnuje i předmětné pozemky klientů, resp. jejich převážné části. V souladu s principem právní jistoty má každý, tedy i klienti, právo znát důvody změn, jež se ho dotýkají. Nejen z tohoto důvodu je nezbytné zásadní funkční změny, které se dotýkají vlastnických práv subjektů v územních plánech, odůvodnit přesně, jasně, určitě a srozumitelně, aby nebylo možno mluvit o zneužití práva a svévoli (viz např. rozsudek Krajského soudu v Ostravě - pobočka v Olomouci ze dne 21.6.2021, č.j. 63 A 2/2021-30). Návrh MPP tak však nečiní.</div></div></div></div></div></div> <div><div><div><div><div>8. Odůvodnění návrhu MPP stran zásahu do vlastnického práva klientů, jímž je nepochybně také změna využití předmětných ploch, ve kterých se nacházejí pozemky uvedené v bodě 7. tohoto článku, není dostatečné, pořizovatelem nebyla nijak posuzována situace s ohledem na zásadu subsidiarity a minimalizace zásahů do vlastnického práva klientů, ani přesně, jasně, určitě a srozumitelně odůvodněna změna využití předmětných ploch, což způsobuje nepřezkoumatelnost MPP z hlediska dodržení § 18 odst. 1 a 2 a § 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona ve vztahu k otázce funkčního využití ploch týkajících se pozemků uvedených v bodě 7. tohoto článku.</div></div></div></div></div>

3630	MHMPXPJ1IPZC	Námítka	MHMPXPJ1IPZC	3016100	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

a pozemek p.č. 2126/1, k.ú. Záběhlice, činí návrh MPP v této části nepřezkoumatelným z hlediska dodržení § 18 odst. 1 a 2 a § 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona. 15.Manželé proto požadují úpravu návrhu MPP tak, aby předmětná cyklotrasa byla vedena tak, jak je zakresleno ve studii Prostupnost cyklistické trasy územím Slatiny - varianta 3.

Pozemní komunikace, datové centrum, elektronické komunikace
1. Jak již bylo uvedeno výše, součástí lokality Slatiny dle návrhu MPP je mimo jiné navržené datové centrum v jižní části lokality, označené v návrhu MPP 780/154/1001 Datové centrum Slatiny, rozšíření — návrh.
2. K tomu textová část odůvodnění čl. 141 návrhu MPP (kapitola 9 - Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.) dále uvádí, že „Na základě rostoucích požadavků na služby informačních a komunikačních technologií je navržena plocha pro umístění nového datového centra v lokalitě Slatiny, v MČ Praha 10. Výstavbou nového datového centra (několik samostatných objektů) dojde k rozšíření významného telekomunikačního uzlu s využitím stávající technické infrastruktury – páteřních sítí elektronických komunikací. Umožní poskytování telekomunikačních služeb na nejvyšší úrovni se zajištěním všech požadovaných parametrů včetně zajištění bezpečnostních požadavků. Datové centrum bude plnit funkci důležitých propojovacích uzlů národních a mezinárodních telekomunikačních operátorů, sloužit k poskytování konektivity, k bezpečnému uchovávání dat pro bankovní sektor, obchodní podniky (zejména retailové řetězce), dopravní sektor, státní správu a další. Lokalizace datového centra je zvolena na základě vhodného připojení na stávající páteřní optické trasy různých provozovatelů, které jsou vedeny v této lokalitě. Umístění datového centra je navrženo na základě Urbanistické studie Slatiny – SITEL Praha 10, kterou zpracoval ATELIER V3S s.r.o v 08/2013 a která sloužila jako podklad pro zpracování změny platného územního plánu. Rozsah plochy byl upraven dle ostatních vrstev Metropolitního plánu pro optimalizaci napojení areálu na infrastrukturu a efektivní využití území v návaznosti na urbanistické studie širšího okolí.“
3. S rozšířením stávajícího datového centra nelze než souhlasit. Návrh MPP by měl respektovat a nepochybně i podporovat aktuálně probíhající rozvoj digitalizace společnosti. Významnou součástí digitalizace jsou datová centra, bez jejichž bezchybného provozu není rozvoj digitalizace společnosti možný. Je nutno upozornit, že datové centrum a telekomunikační vedení jsou součástí kritické informační infrastruktury státu ve smyslu zákona č. 181/2014 Sb., o kybernetické bezpečnosti a o změně souvisejících zákonů (zákon o kybernetické bezpečnosti), ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zařízení a infrastruktura datových center musí vedle obecných požadavků právních předpisů splňovat specifická národní a mezinárodní kritéria pro výstavbu datových center, pro kvalitu bezpečnosti a dostupnosti datových center. Mezinárodní kritéria pro kvalitu bezpečnosti a dostupnosti datových center určují certifikace TIER. ANSI/TIA-942 je mezinárodní standard vyvinutý Asociací telekomunikačního průmyslu (TIA) k identifikaci pokynů pro plánování datových center. ANSI/TIA-942 pokrývá telekomunikační infrastrukturu a další aspekty kritického datového centra, jako je umístění centra, architektonická a fyzická struktura budovy, elektrická a mechanická infrastruktura, požární bezpečnost a fyzické zabezpečení. Norma popisuje soukromé a veřejné přístupy k datovým centrům. ANSI/TIA-942 pokrývá všechny typy datových center včetně podnikových a komerčních datových center jakéhokoli druhu (SaaS, cloud, společné umístění, velkoobchod atd.) a stanoví mimo jiné požadavek na minimální vzdálenost komunikace od datového centra 91 m, požadavek na čistotu prostředí (prašnost).
Dále uvádíme stručný popis vlastností jednotlivých TIER úrovní pro zajištění kvality, účinnosti, výkonu a zabezpečení datového centra: TIER 1 – jednoduchá centra bez záložních a rezervních prvků, dostupnost 99,671% ročně. TIER 2 – Tier 1 + redundantní prvky, které zaručí i při neočekávaném výpadku nepřerušený provoz, dostupnost 99,741% ročně. TIER 3 – Tier 2 + další záložní prvky. Výměna a údržba komponent centra může probíhat za plného provozu. Typicky umožňuje dvouzdrojové napájené komponenty a vícenásobné připojení, dostupnost 99,982% ročně. TIER 4 – Tier 3 + všechny komponenty jsou odolné vůči výpadkům jednotlivých svých částí, všechno je dvouzdrojové, nejsou žádné souběhy vedení (nejrobustnější a nejvíce proti výpadkům odolná varianta, které vyhovuje pouze několik málo datových center na světě), dostupnost 99,995% ročně.
Ve smyslu ustanovení čl. 5 technické normy ČSN EN 50600-2-1 Informační technologie - Zařízení a infrastruktury datových center - Část 2-1: Výstavba budov musí být umístění staveniště datového centra vyhodnoceno podle zde uvedených kritérií, mezi něž patří také sousedství. Musí být provedena analýza rizik, ve které se zváží také sousedství s alespoň následujícími položkami, mezi něž patří také dopravní tepny, zdroje vibrací, místa veřejného zájmu. Dle čl. 5.4.2 této technické normy „Je důležité zajistit dostatečný prostor kolem oblasti nebo budovy, aby se zajistilo vytvoření bezpečnostního pásma a zabezpečeného obvodového ohraničení. Datová centra by měla být umístěna v sousedství potenciálně výhodné infrastruktury nebo instalací, které zahrnují, ale neomezují se na následující: a) služby v případě nouze; b) podporu dodavatelů a servisního personálu; c) monitorovací stanice vnějších poskytovatelů zabezpečení.“
4. Navzdory shora uvedenému záměru návrhu MPP umístit nové datové centrum v lokalitě Slatiny, v MČ Praha 10, jehož výstavbou má dojít k rozšíření významného telekomunikačního uzlu s využitím stávající technické infrastruktury – páteřních sítí elektronických komunikací, je v návrhu MPP navrženo umístění významné místní komunikace 610/-/57 Napojení rozvojového území Bohdalec - Slatiny na Městský okruh, a to mimo jiné na část pozemků p.č. 3100/8, p.č. 3100/9 a p.č. 3100/11, vše k.ú. Michle.
5. Umístění komunikací musí být v souladu s požadavky právních předpisů, standardů, požadavků orgánů veřejné moci týkajících se bezpečnosti datových center, a to jak stávajících datových center, tak i nových datových center, jejichž umístění je v dotčené oblasti plánováno, a bezpečnosti jejich prostředí (viz výše např. pravidla TIER, technická norma ČSN EN 50600-2-1). Umístěním významné místní komunikace 610/-/57 Napojení rozvojového území Bohdalec - Slatiny na Městský okruh by byl znemožněn záměr vybudování nového datového centra v dané oblasti a jeho propojení se stávajícími datovými centry, neboť se bude nepochybně jednat o dopravní tepnu, jejíž vedení ve smyslu shora uvedené ČSN bude pro umístění datového centra rizikové, dojde ke zvýšení úrovně vibrací a prašnosti v daném místě a k narušení bezpečnostního pásma datového centra. Umístění navrhované pozemní komunikace by významně zvýšilo prašnost, která představuje riziko zvýšené poruchovosti a snížení životnosti technologií zajišťujících provoz datového centra, což znamená vyšší riziko výpadku provozu datového centra, a tím i technologií umístěných v datovém centru, a to včetně technologií, které jsou součástí kritické informační infrastruktury. Umístění navrhované pozemní komunikace by si s největší pravděpodobností vyžádalo provedení ochranných opatření a/nebo i přemístění technologií včetně těch, které jsou součástí kritické informační infrastruktury, do jiného datového centra. Navrhovaná pozemní komunikace zcela odděluje stávající datové centrum od plánovaného rozšíření datového centra označeného v návrhu MPP 780/154/1001 Datové centrum Slatiny, rozšíření — návrh. Rozšíření datového centra je navrhovanou komunikací prakticky znemožněno, neboť zabraňuje nutnému propojení stávajícího a plánovaného datového centra. Návrh MPP je tak vnitřně rozporný, zmatečný a v rozporu s ustanovením § 18 odst. 1 a 2 a § 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona.
6. Umístěním významné místní komunikace 610/-/57 Napojení rozvojového území Bohdalec - Slatiny na Městský okruh dále dochází k rozšíření stávající komunikace a umístění této rozšířené komunikace na pozemky klientů, konkrétně na část pozemků p.č. 3100/8, p.č. 3100/9 a p.č. 3100/11, vše k.ú. Michle. Dle stávajícího stavu je komunikace, a to úsek komunikace v ulicích Nad elektrárnou a Na slatinách na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy č.j. MHMP-26824/1999/DOP-R5/Fi ze dne 1.11.1999 zařazena do sítě místních komunikací III. třídy. Ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále „zákon o pozemních komunikacích“), je místní komunikací III. třídy obslužná komunikace. Obslužné komunikace plní pouze obslužnou funkci, zpřístupňují objekty a umožňují jejich přímou obsluhu a nemají umožňovat zbytečné průjezdy obytnými okrsky
7. Návrhem MPP však dochází k rozšíření stávající komunikace, k jejímu zařazení mezi významné místní komunikace a k umístění této rozšířené komunikace na pozemky klientů, a to bez řádného odůvodnění. Tím dochází k nezákonnému zásahu do vlastnického práva klientů, neboť v důsledku navrhovaných změn by došlo ke zcela nedůvodnému omezení jejich vlastnického práva. Stávající zařazení předmětné komunikace mezi místní komunikace III. třídy a její umístění je naprosto dostačující pro zajištění přístupu k dotčeným objektům a dopravní obslužnosti daného území. Na tuto skutečnost klienti rovněž upozorňovali a žádali o zjednání nápravy již ve svých Připomínkách_2018. Návrh MPP však požadavky klientů uvedené v Připomínkách_2018 žádným způsobem nereflektoval.
K důkazu: - rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy č.j. MHMP-26824/1999/DOP-R5/Fi ze dne 1.11.1999
8. S ohledem na výše uvedené manželé požadují úpravu návrhu MPP tak, aby zůstal zachován stávající rozsah a umístění pozemní komunikace, tedy aby tato pozemní komunikace nezasahovala na část pozemku p.č. 3100/8, p.č. 3100/9 a p.č. 3100/11, vše k.ú. Michle. Eventuelně manželé žádají, aby v návrhu MPP byly stanoveny individuální regulativy tak, aby předmětná pozemní komunikace neomezovala vybudování nového datového centra v oblasti Slatiny a jeho propojení se stávajícími datovými centry.

3630	MHMPXPJ1IPZC	Námítka	MHMPXPJ1IPZC	3016101	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

Urbanistická studie 2013
1. V srpnu roku 2013 byla na základě požadavku objednatele, kterým byla městská část Praha 10 a společnost SITEL, spol. s r.o., se sídlem Praha 4, Baarova 957/15, PSČ 14000, IČO: 44797320, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 6725 (dále „SITEL“), zpracována Urbanistická studie Slatiny – SITEL Praha 10, číslo zak. 16/2013, jako podklad pro změnu územního plánu hl.m. Prahy, přičemž zpracovatelem byla společnost ATELIER V3S s.r.o., IČO: 27388077, se sídlem Praha 6 – Břevnov, Tomanova 1177/96, PSČ 16000, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 115725 (dále „urbanistická studie 2013“).
2. Řešené území, které je předmětem urbanistické studie 2013, se nachází v městské části Praha 10 na rozhraní katastrálních území Strašnice, Záběhlice, Michle. Přímou navazující okolní zástavbou je Bohdalec a obklopující nepřímou navazující zástavbou jsou Vršovice, Strašnice, Záběhlice, Zahradní Město. Sousedním nezastavěným pozemkem je plocha bývalého seřaďovacího nádraží Vršovice. Řešené území je vymezeno železnicí, a to na severu bývalým seřaďovacím nádražím Praha – Vršovice, ze kterého zůstala funkční trať Praha hl.n. – Praha Hostivař pokračující koridorem na Benešov, na jihovýchodě tratí spojující Prahu Krč a Prahu Zahradní město, na západě trať Praha Vršovice – Praha Krč.
3. Urbanistická studie 2013 vychází z požadavků samotné městské části Praha 10 řešit větší část Slatin tak, aby vznikl ucelený a ve velké části již konkrétní názor na budoucí urbanistické řešení, které dá vzniknout živé městské obytné čtvrti s polyfunkčním využitím a lokální občanskou vybaveností a nerušící výrobou a službami.
4. Urbanistická studie 2013 komplexně a koncepčně posuzuje možná řešení celé lokality, urychlení urbanizace daného území, jeho dopravního napojení, založení městského parku, vzniku nové obytné čtvrti v návaznosti na stávající zástavbu a vyhlášení souvisejících veřejně prospěšných staveb. Řeší přeměnu pozemků určených pro využití mnohočetné struktury funkčních ploch – SV, VN, ZVO, S4, DZ, DU, LR, ZMK, IZ, PZA s výraznou rezervou pro tratě a zařízení železniční dopravy na jednoznačné a kompaktnější složení funkčních ploch s převážným zastoupením SV a doplňujícími plochami VN, SP, S4, DU, VOP, LR a ZMK.
5. Cílem urbanistické studie 2013 je urychlení urbanizace území včetně jeho kapacitního dopravního napojení, vznik živé městské čtvrti s polyfunkčním využitím a lokální městskou vybaveností, která se stane logickou a specifickou součástí města. Jejím ústředním prostorem je městský park s vodní plochou, založený na přírodně krajinářském principu, který bude rozvíjet přírodní hodnoty území. Jeho funkce bude sportovně rekreační s důrazem na zvýraznění přírodních hodnot, včetně vodních ploch.
6. Urbanistická studie 2013 zachovává stávající zástavbu, která je životaschopná, tj. areál datového centra SITEL, CE-Colo obj. SV1, ASV2, skupina rodinných domů při ulici Nad Elektrárnou obj.S1–S13 a rodinné domy v části Trmkov obj.S14-S42 při ulicích Průhonická, Litochlebská, Šeberovská v Vestecká. Tuto zástavbu v kontextu území doplňuje zástavbou novou.
7. Pokud se týká zeleně, má tato pro řešené území zásadní význam. Dle urbanistické studie 2013 bude strukturována podle druhu prostředí a kompaktnější složení funkčních ploch s převážným

Slatinného potoka – přirozená druhová skladba, parky s usměrňovanou zelení u obytných souborů, liniovou uliční zeleň (aleje, stromořadí), přechody veřejná – soukromá zeleň, izolační zeleň – ochranné zelené pásy, zeleň na terasách a zelené střechy viz část zeleň – sadové úpravy.

8. Urbanistická studie 2013 v souladu s veškerými platnými normovými požadavky, s využitím území, okolní přírodou a uvažovaným rozvojem území dále upravuje možná řešení dopravní obslužnosti řešené lokality Slatiny. Klade velký důraz na rozvoj pěších a cyklistických tras, a to jak v rámci navrženého parku, tak v rámci jednotlivých obytných souborů.

9. V detailu odkazujeme na textovou a výkresovou část urbanistické studie 2013, kterou Městská část Praha 10 disponuje (viz níže)

K důkazu: - urbanistická studie 2013 (spisem u městské části Praha 10)

10. Urbanistická studie 2013 byla zpracovávána cca 1 rok (počínaje srpnem 2012), v průběhu jejího zpracování byly s městskou částí Praha 10 průběžně projednávány a konzultovány jednotlivé varianty řešení.

11. Zpracovaná urbanistická studie byla následně dne 29.8.2013 městské části Praha 10 předložena, přičemž bylo konstatováno, že studie odpovídá zadání městské části Praha 10, zástupcem (tehdejšího) Útvaru rozvoje hl. m. Prahy (dále „ÚRM“) bylo konstatováno, že předložená studie je dostatečným podkladem pro změnu územního plánu hl.m.Prahy a že bude městskou částí Praha 10 podána na ÚRM v předložené podobě.

12. Urbanistická studie 2013 zachovává stávající zástavbu v řešeném území, která je životaschopná, a tuto v kontextu území doplňuje zástavbou novou. Dle návrhu změny územního plánu, který je přílohou urbanistické studie 2013, se pozemky nacházejí v níže uvedených plochách s následujícím způsobem využití: - pozemek p.č. 3100/8, k.ú. Michle: částečně VN - nerušící výroby a služeb, částečně SV - všeobecně smíšené, z malé části DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství, z malé části ZMK - zeleň městská a krajinná, pozemky p.č. 3100/9 a p.č. 3100/11, oba k.ú. Michle: VN - nerušící výroby a služeb, - pozemky p.č. 2125/1, p.č. 2125/2, p.č. 2125/3, p.č. 2126/1 a p.č. 2126/2, vše k.ú. Záběhlice: ZMK - zeleň městská a krajinná, - pozemek p.č. 2130/1, k.ú. Záběhlice: z převážné části VN - nerušící výroby a služeb, z malé části DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství, - pozemky p.č. 2130/2, p.č. 2130/3 a p.č. 2130/4, vše k.ú. Záběhlice: VN - nerušící výroby a služeb, - pozemek p.č. 2130/5, k.ú. Záběhlice: částečně VN - nerušící výroby a služeb, částečně SV - všeobecně smíšené, z malé části DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství, z malé části ZMK - zeleň městská a krajinná, - pozemek p.č. 2130/6, k.ú. Záběhlice: z převážné části SV - všeobecně smíšené, z malé části ZMK - zeleň městská a krajinná, - pozemek p.č. 2130/7, k.ú. Záběhlice: z převážné části VN - nerušící výroby a služeb, z malé části DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství, - pozemky p.č. 2130/8 a p.č. 2130/9, oba k.ú. Záběhlice: VN - nerušící výroby a služeb, - pozemky p.č. 2131/2, p.č. 2132/2 a p.č. 2132/5, vše k.ú. Záběhlice: částečně SV - všeobecně smíšené, částečně ZMK - zeleň městská a krajinná, - pozemek p.č. 2133/17, k.ú. Záběhlice: SV - všeobecně smíšené. Takové využití území je plně v souladu s cíli urbanistické studie zadanými městskou částí Praha 10, mj. urychlit urbanizaci území, respektuje páteřní síť a umožňuje tak realizovat jednotlivé soubory po etapách. Nadto je toto řešení vhodné také z důvodu ochrany území před nepříznivým vlivem okolí, neboť objekty budou vytvářet masivní clonu před hlukem z Jižní spojky.

1. Klienti s ohledem na shora uvedené důvodně předpokládali a mohli předpokládat, že jejich pozemky budou zahrnuty do plochy s funkčním využitím uvedeným v čl. VII. odst. 12 těchto námitek. Návrh MPP však obsah urbanistické studie 2013 z hlediska funkčního využití ploch nereflektuje, a to bez náležitého odůvodnění. V jiných ustanoveních však návrh MPP na urbanistickou studii 2013 odkazuje, a to např. ve shora citované textové části odůvodnění čl. 141 návrhu MPP (kapitola 9 - Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.). Není zde tedy dán důvod, proč se neřídít urbanistickou studií 2013 komplexně. Návrh MPP však některá ustanovení urbanistické studie 2013 přejímá, jiná bez bližšího odůvodnění ignoruje a upravuje funkční využití předmětné oblasti jiným způsobem, čímž princip legitimního očekávání klientů podstatně narušuje.

2. Ve smyslu ustanovení § 18 odst. 2 a 3 stavebního zákona územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Orgány územního plánování koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze stavebního zákona a zvláštních právních předpisů.

3. Dále orgány územního plánování musí respektovat shora uvedenou zásadu subsidiarity a minimalizace zásahu.

4. Skutečnost, že orgánu územního plánování byla známa alternativa řešení využití území dle urbanistické studie 2013, která by respektovala vlastnické právo soukromých osob (klientů), jejich soukromé zájmy, avšak tuto variantu z hlediska funkčního využití ploch do návrhu MPP nijak nezpracoval, ani náležitě neodůvodnil navrhované změny využití území a umístění dalších staveb na pozemky v soukromém vlastnictví, má za následek nepřezkoumatelnost návrhu MPP.

5. Návrh MPP tímto také zcela potlačuje soukromý zájem ve prospěch zájmu veřejného, čímž dochází k porušení ustanovení § 18 ods.1 2 a 3 stavebního zákona. Je nutno mít na mysli, že každé omezení vlastnického práva k nemovitostem je svým způsobem vyvlastněním a každý z vlastníků dotčených pozemků má právo znát důvody přijetí konkrétního návrhu MPP, zejména pak, v čem převažuje veřejný zájem nad jeho zájmem jako vlastníka dotčené nemovitosti v daném území, důvody zásadních změn v něm, potažmo zásahů do jeho vlastnického práva. Bez uvedených náležitostí nelze z územního plánu zjistit přiměřenost právní regulace, územní plán je z těchto důvodů nepřezkoumatelný a jen při jejich existenci je možno vyloučit zneužití práva a svévoli. Absence důvodů zásadních změn ve funkčním využití ploch v odůvodnění územního plánu je těžkou procesní vadou, odůvodňující jeho zrušení podle příslušných právních předpisů (blíže viz např. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 30.5.2013, sp. zn. 30 A 1/2013).

6. V návaznosti na výše uvedené manželé navrhují, aby pořizovatel upravil návrh MPP tak, aby splňoval požadavky ustanovení § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a její přílohy č. 7 ve spojení s § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona. Manželé dále navrhují, aby pořizovatel upravil návrh MPP tak, aby využití ploch, na nichž se nacházejí všechny pozemky klientů, obsahově odpovídalo využití ploch stanovenému urbanistickou studií 2013.

3630	MHMPXPJ1IPZC	Námitka	MHMPXPJ1IPZC	3016102	Nesouhlas	
3630	MHMPXPJ1IQCC	Námitka	MHMPXPJ1IQCC	3016366	Jiné	Účastník zastupuje 1 právnickou osobu - viz detail podání.
3630	MHMPXPJ1IQCC	Námitka	MHMPXPJ1IQCC	3016368	Nesouhlas	1. Ve smyslu ustanovení § 18 a §19 stavebního zákona 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 plán musí koordinovat veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizovat ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze stavebního zákona a zvláštních právních předpisů.

2. Dle ustanovení § 43 odst. 1 stavebního zákona platí, že: „*Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejné prospěšné stavby, pro veřejné prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů...*“

3. Dle ustanovení § 43 odst. 5 věta první stavebního zákona platí, že: „*Územní plán je závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu zastupitelstvem obce, pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí.*“ Územní plán slouží jako právně závazný podklad pro rozhodování příslušných orgánů veřejné moci v územním a stavebním řízení, má zajišťovat účastníkům řízení dostatečnou míru právní jistoty a být zárukou proti libovůli příslušných orgánů veřejné moci při posuzování stavebních záměrů jednotlivých účastníků.

4. Dle ustanovení § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona platí, že:

„(4) *Pořizovatel přezkoumá soulad návrhu územního plánu zejména*

a) s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,

b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,

c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,

d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů 4), popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

(5) *Součástí odůvodnění územního plánu je kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu zejména*

a) výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce 4,

b) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí,

c) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5,

d) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly,

e) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty,

f) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.“

5. Povinné náležitosti obsahu územního plánu jsou stanoveny ustanovením § 13 vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně

plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále „**vyhláška č. 500/2006 Sb.**“), a v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Dle čl. I. Obsah a struktura územního plánu odst. 1 písm. c) a písm. f) přílohy č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb. „*textová část územního plánu obsahuje urbanistickou koncepci, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně, ... stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití),“.*

6. Závazná část návrhu MPP používá řadu termínů a definic podstatných pro výklad MPP s odkazem na podzákonné právní předpisy, zejména nařízení rady hlavního města Prahy 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) (dále „**PSP**“), např. blok, lokalita, ulice metropolitní a čtvrtové úrovně. Změnou těchto podzákonných právních předpisů (např. budoucím nařízením Rady hlavního města Prahy), by tak bylo možné obsahově nepřímo měnit závaznou část MPP, aniž by došlo k pořízení změny MPP postupem předvídaným stavebním zákonem. Případně nelze ani vyloučit výklad, že každá změna PSP bude vyžadovat změnu MPP, resp. že zrušením PSP dojde ke zrušení MPP. Takové odkazy v MPP zakládají nepřipustnou právní nejistotu ve výkladu ustanovení MPP, činí jej pro aktéry v území nepředvídatelným, kdy řešení možných výkladů MPP se posouvá do územních řízení. Územní plán významně zasahuje do vlastnických práv a v okamžiku jeho vydání musí být všem účastníkům zřejmé, jakým způsobem budou jejich vlastnická práva omezena. Návrh MPP je tak v rozporu s ustanovením § 43 odst. 1 stavebního zákona a § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a její přílohy č. 7.

S ohledem na shora uvedené společnost požaduje, aby termíny užívané v MPP byly definovány přímo v MPP. Jelikož návrh MPP postrádá požadované obsahové náležitosti, stává se nepřezkoumatelným, což by mohlo odůvodňovat následné zrušení Metropolitního plánu soudem dle příslušných právních předpisů.

1. Součástí základní koncepce MPP je rozdělení celého území Prahy na jednotlivé lokality vymezené s odkazem na ustanovení § 2 písm. h) PSP definující charakter území. Návrh MPP rozlišuje pojetí pouze na typy lokalit dle způsobu využití, a to zastavitelné produkční, zastavitelné obytné a zastavitelné rekreační a nezastavitelné rekreační, nezastavitelné přírodní a nezastavitelné rekreační produkční. Součástí lokalit jsou plochy s významně odlišnými způsoby využití. V zastavitelné produkční lokalitě je dle čl. 62 odst. 2 návrhu MPP přípustné mimo jiné provádět změny v území (včetně umísťování budov a jiných staveb) pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, **obchod, služby, výzkum, administrativu, sport a rekreaci**. V zastavitelné obytné lokalitě je dle čl. 63 odst. 2 návrhu MPP přípustné provádět změny v území (včetně umísťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, **obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci**. Z návrhu MPP však již není zřejmé, že tyto změny v rámci zastavitelné obytné lokality musí být slučitelné s bydlením, tak jak je stanoveno v ustanovení § 6 odst. 1 písm. a) a b) PSP (citace viz níže). Z návrhu MPP tak v tomto ohledu není vůbec zřejmé rozdíil mezi obytnou a produkční lokalitou. Stávající Územní plán hl. m. Prahy (dále „**stávající Územní plán**“) zcela jednoznačně uvádí funkční využití jednotlivých ploch. Např. nákupní Centrum Černý Most nacházející se na adrese Chlumecká 765/6, Černý Most, 198 00 Praha 9, se dle stávajícího Územního plánu nachází v území s funkčním využitím ZOB – obchodní, s hlavním využitím ploch pro umístění velkokapacitních maloobchodních a velkoobchodních zařízení s doprovodnými funkcemi. V území se stejným využitím se dle stávajícího Územního plánu nachází např. i nákupní centrum Westfield Chodov nacházející se na adrese Roztylská 2321/19, Chodov, 148 00 Praha 4, a nákupní centrum Metropole Zličín nacházející se na adrese Řevnická 121/1, Třebonice, 15521 Praha 5. Dle návrhu MPP se Centrum Černý Most a Metropole Zličín nachází v zastavitelné produkční lokalitě, zatímco Westfield Chodov v zastavitelné obytné lokalitě. Dle ustanovení § 6 odst. 1 písm. a) a b) PSP platí, že: „*V zastavitelném území se podle převažujícího způsobu využití vymezují zejména plochy:*

a) zastavitelné produkční zahrnující převážně plochy pro výrobu a skladování, smíšené výrobní plochy, plochy dopravní a technické infrastruktury a areály pro obchod, služby a pracovní příležitosti,

b) zastavitelné obytné zahrnující převážně smíšené plochy bydlení veřejné vybavenosti; jejich součástí mohou být i další stavby a zařízení, které jsou slučitelné s bydlením,“

S ohledem na shora uvedené je vymezení zastavitelné produkční lokality a zastavitelné obytné lokality v návrhu MPP v rozporu s požadavky ustanovení § 6 odst. 1 písm. a) a b) PSP, § 43 odst. 1 stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., kdy z návrhu MPP nelze zcela určitě stanovit rozdíl mezi obytnou a produkční lokalitou, návrh MPP je tak neurčitý a nepřezkoumatelný. Tato neurčitost narušuje právní jistotu klienta ohledně možného využití lokality do takové míry, že tento není vůbec schopen předjímat rozhodnutí příslušného stavebního úřadu ohledně jeho případných stavebních záměrů.

Společnost proto požaduje, aby bylo vymezení lokalit (a definic jejich využití) přepracováno tak, aby odpovídalo požadavkům § 6 odst. 1 písm. a) a b) PSP, § 43 odst. 1 stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

1. Ustanovení čl. 4 písm. m) návrhu MPP stanoví: „*Základními pojmy se pro účely Metropolitního plánu, dalších územně plánovacích dokumentací a územně plánovacích podkladů pro území Prahy rozumí: regulovaným počtem nadzemních podlaží (dále také „RNP“) počet plnohodnotných nadzemních podlaží*9 budov po jejich hlavní římsu.10 “ Předmětné ustanovení pod č. 9 odkazuje na ustanovení § 2 p) PSP. Nehledě na problematické odkazování na PSP (viz výše odst. 6 tohoto čl. IV.) ustanovení § 2 p) PSP pojem „plnohodnotné podlaží“ nedefinuje. Ustanovení čl. 98 odst. 3 návrhu MPP uvádí, že: „*Metropolitní plán stanovuje následující rozmezí podlažností, přičemž pro rozmezí podlažností 12, 15, 21 a 27 je pro zástavbu zároveň stanovena maximální regulovaná výška budovy*60:

<i>rozmezí podlažností 27</i>	<i>> 21 RNP</i>	<i>max. 100 m</i>
<i>rozmezí podlažností 21</i>	<i>13–21 RNP</i>	<i>max. 70 m</i>
<i>rozmezí podlažností 15</i>	<i>10–15 RNP</i>	<i>max. 50 m</i>
<i>rozmezí podlažností 12</i>	<i>7–12 RNP</i>	<i>max. 40 m</i>
<i>rozmezí podlažností 8</i>	<i>6–8 RNP</i>	<i>–</i>
<i>rozmezí podlažností 6</i>	<i>4–6 RNP</i>	<i>–</i>
<i>rozmezí podlažností 4</i>	<i>2–4 RNP</i>	<i>–</i>
<i>rozmezí podlažností 3</i>	<i>1–3 RNP</i>	<i>–</i>
<i>rozmezí podlažností 2</i>	<i>1–2 RNP</i>	<i>-“</i>

Návrh MPP nedefinuje přesnou výšku jednoho plnohodnotného nadzemního podlaží ani maximální výšku budovy u všech kategorií rozmezí podlažností, a nelze tak na základě MPP u všech stavebních záměrů stanovit, jaký výškový rozsah stavby je přípustný. Rozmezí výšek stanovená v návrhu MPP nejsou v souladu s ustanovením § 25 PSP a z návrhu MPP není zřejmé, proč jsou definovány jiným způsobem. Výšková regulace je tak stanovena neurčitě, je nepřezkoumatelná a v rozporu s požadavky § 25 PSP a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Společnost proto požaduje úpravu návrhu MPP tak, aby byla stanovena přesná výška jednoho plnohodnotného nadzemního podlaží, případně aby byly všechny kategorie rozmezí podlažností definovány maximální výškou budovy.

Pozemní komunikace, datové centrum, elektronické komunikace

1. K lokalitě Slatiny, v níž se pozemky klienta nacházejí, návrh MPP povšechně uvádí, že „*Lokalita Slatiny je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Cílem navržených regulativů je určení prostorového uspořádání, vytvoření kompaktního města s přiměřenou sítí občanské vybavenosti a parku dle navržených parametrů transformačních ploch, zajištění prostupné sítě veřejných prostranství utvářenou kolem centrálního parku Sady na Slatinách. Lokalita je nově navrženými komunikačními propojeními napojena na sousední lokality a na Městský okruh. Součástí lokality je navržené datové centrum v jižní části lokality.*“

2. V odůvodnění základních vlastností lokality Slatiny návrh MPP uvádí:
„Odůvodnění zastavitelnosti

Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební.

Lokalitu tvoří plochy, které jsou součástí zastaveného území, vymezeného k 31.3. 2021. Většina ploch je Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy včetně změn schválených do 1. 1. 2022 určena k zastavění. Metropolitní plán tento stav respektuje a v souladu s jeho urbanistickou koncepcí zde navrhuje doplnění urbánní struktury města.

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou.

Vzhledem ke svému umístění a poměrně dobrému napojení na dopravní a technickou infrastrukturu má území potenciál pro vznik nové části města se střední mírou využití území.

Vymezením lokality s heterogenní strukturou Metropolitní plán umožňuje tvořit novou urbánní strukturu několika typy prostorového uspořádání stavebního bloku a reagovat tak na vlastnosti a potenciál jednotlivých částí lokality a prostorové uspořádání navazujícího území.

Odůvodnění způsobu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná.

Lokalitě byl s ohledem na její polohu ve městě, stanovené využití sousedních lokalit, dostupnost a rovnoměrné zatížení infrastruktury přiřazen způsob využití umožňující vznik rozmanitého městského prostředí.

Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako transformační.

Lokalita má narušený či neustálený charakter a jsou v ní navrženy rozsáhlé nebo celkové změny, cílový charakter je nově navržen. Podíl transformačních ploch v lokalitě převažuje nad plochami stabilizovanými.“

3. Součástí lokality Slatiny dle návrhu MPP je tedy mimo jiné navržené datové centrum v jižní části lokality, označené v návrhu MPP **780/154/1001 Datové centrum Slatiny, rozšíření — návrh.**

4. K tomu textová část odůvodnění čl. 141 návrhu MPP (kapitola 9 - Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.) dále uvádí, že „Na základě rostoucích požadavků na služby informačních a komunikačních technologií je navržena plocha pro umístění nového datového centra v lokalitě Slatiny, v MČ Praha 10. Výstavbou nového datového centra (několik samostatných objektů) dojde k rozšíření významného telekomunikačního uzlu s využitím stávající technické infrastruktury – páteřních sítí elektronických komunikací. Umožní poskytování telekomunikačních služeb na nejvyšší úrovni se zajištěním všech požadovaných parametrů včetně zajištění bezpečnostních požadavků. Datové centrum bude plnit funkci důležitých propojovacích uzlů národních a mezinárodních telekomunikačních operátorů, sloužit k poskytování konektivity, k bezpečnému uchovávání dat pro bankovní sektor, obchodní podniky (zejména retailové řetězce), dopravní sektor, státní správu a další.

Lokalizace datového centra je zvolena na základě vhodného připojení na stávající páteřní optické trasy různých provozovatelů, které jsou vedeny v této lokalitě. Umístění datového centra je navrženo na základě Urbanistické studie Slatiny –Praha 10, kterou zpracoval ATELIER V3S s.r.o v 08/2013 a která sloužila jako podklad pro zpracování změny platného územního plánu. Rozsah plochy byl upraven dle ostatních vrstev Metropolitního plánu pro optimalizaci napojení areálu na infrastrukturu a efektivní využití území v návaznosti na urbanistické studie širšího okolí.“

5. S rozšířením stávajícího datového centra nelze než souhlasit. Návrh MPP by měl respektovat a nepochybně i podporovat aktuálně probíhající rozvoj digitalizace společnosti. Významnou součástí digitalizace jsou datová centra, bez jejichž bezchybného provozu není rozvoj digitalizace společnosti možný. Je nutno upozornit, že datové centrum a telekomunikační vedení jsou součástí kritické informační infrastruktury státu ve smyslu zákona č. 181/2014 Sb., o kybernetické bezpečnosti a o změně souvisejících zákonů (zákon o kybernetické bezpečnosti), ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zařízení a infrastruktura datových center musí vedle obecných požadavků právních předpisů splňovat specifická národní a mezinárodní kritéria pro výstavbu datových center, pro kvalitu bezpečnosti a dostupnosti datových center.

Mezinárodní kritéria pro kvalitu bezpečnosti a dostupnosti datových center určují certifikace TIER.

ANSI/TIA-942 je mezinárodní standard vyvinutý Asociací telekomunikačního průmyslu (TIA) k identifikaci pokynů pro plánování datových center. ANSI/TIA-942 pokrývá telekomunikační infrastrukturu a další aspekty kritického datového centra, jako je umístění centra, architektonická a fyzická struktura budovy, elektrická a mechanická infrastruktura, požární bezpečnost a fyzické zabezpečení. Norma popisuje soukromé a veřejné přístupy k datovým centrům. ANSI/TIA-942 pokrývá všechny typy datových center včetně podnikových a komerčních datových center jakéhokoli druhu (SaaS, cloud, společné umístění, velkoobchod atd.) a stanoví mimo jiné požadavek na minimální vzdálenost komunikace od datového centra 91 m, požadavek na čistotu prostředí (prašnost).

Dále uvádíme stručný popis vlastností jednotlivých TIER úrovní pro zajištění kvality, účinnosti, výkonu a zabezpečení datového centra:

TIER 1 – jednoduchá centra bez záložních a rezervních prvků, dostupnost 99,671% ročně.

TIER 2 – Tier 1 + redundantní prvky, které zaručí i při neočekávaném výpadku nepřerušovaný provoz, dostupnost 99,741% ročně.

TIER 3 – Tier 2 + další záložní prvky. Výměna a údržba komponent centra může probíhat za plného provozu. Typicky umožňuje dvouzdrojově napájené komponenty a vícenásobné připojení, dostupnost 99,982% ročně.

TIER 4 – Tier 3 + všechny komponenty jsou odolné vůči výpadkům jednotlivých svých částí, všechno je dvouzdrojové, nejsou žádné souběhy vedení (nejrobustnější a nejvíce proti výpadkům odolná varianta, které vyhovuje pouze několik málo datových center na světě), dostupnost 99,995% ročně.

Ve smyslu ustanovení čl. 5 technické normy ČSN EN 50600-2-1 Informační technologie - Zařízení a infrastruktury datových center - Část 2-1: Výstavba budov musí být umístění staveniště datového centra vyhodnoceno podle zde uvedených kritérií, mezi něž patří také sousedství. Musí být provedena analýza rizik, ve které se zvaží sousedství s alespoň následujícími položkami, mezi něž patří také dopravní tepny, zdroje vibrací, místa veřejného zájmu. Dle čl. 5.4.2 této technické normy „Je důležité zajistit dostatečný prostor kolem oblasti nebo budovy, aby se zajistilo vytvoření bezpečnostního pásma a zabezpečeného obvodového ohraničení. Datová centra by měla být umístěna v sousedství potenciálně výhodné infrastruktury nebo instalací, které zahrnují, ale neomezují se na následující:

a) služby v případě nouze;

b) podporu dodavatelů a servisního personálu;

c) monitorovací stanice vnějších poskytovatelů zabezpečení.“

6. Navzdory shora uvedenému záměru návrhu MPP umístit nové datové centrum v lokalitě Slatiny, v MČ Praha 10, jehož výstavbou má dojít k rozšíření významného telekomunikačního uzlu s využitím stávající technické infrastruktury – páteřních sítí elektronických komunikací, je v návrhu MPP navrženo umístění **významné místní komunikace 610/-/57 Napojení rozvojového území Bohdalec - Slatiny na Městský okruh, a to mimo jiné na část pozemků p.č. 3043, p.č. 3044, p.č. 3099/4, vše k.ú. Michle a pozemku p.č. 2581/2, k.ú. Záběhlice.**

7. Umístění komunikací musí být v souladu s požadavky právních předpisů, standardů, požadavků orgánů veřejné moci týkajících se bezpečnosti datových center, a to jak stávajících datových center, tak i nových datových center, jejichž umístění je v dotčené oblasti plánováno, a bezpečnosti jejich prostředí (viz výše např. pravidla TIER, technická norma ČSN EN 50600-2-1). Umístěním významné místní komunikace 610/-/57 Napojení rozvojového území Bohdalec - Slatiny na Městský okruh by byl znemožněn záměr vybudování nového datového centra v dané oblasti a jeho propojení se stávajícími datovými centry, neboť se bude nepochybně jednat o dopravní tepnu, jejíž vedení ve smyslu shora uvedené ČSN bude pro umístění datového centra rizikové, dojde ke zvýšení úrovně vibrací a prašnosti v daném místě a k narušení bezpečnostního pásma datového centra. Umístění navrhované pozemní komunikace by významně zvýšilo

prašnost, která představuje riziko zvýšené poruchovosti a snížení životnosti technologií zajišťujících provoz datového centra, což znamená vyšší riziko výpadku provozu datového centra, a tím i technologií umístěných v datovém centru, a to včetně technologií, které jsou součástí kritické informační infrastruktury. Umístění navrhované pozemní komunikace by si s největší pravděpodobností vyžádalo provedení ochranných opatření a/nebo i přemístění technologií včetně těch, které jsou součástí kritické informační infrastruktury, do jiného datového centra. Navrhovaná pozemní komunikace zcela odděluje stávající datové centrum od plánovaného rozšíření datového centra označeného v návrhu MPP 780/154/1001 Datové centrum Slatiny, rozšíření — návrh. Rozšíření datového centra je navrhovanou komunikací prakticky znemožněno, neboť zabraňuje nutnému propojení stávajícího a plánovaného datového centra. **Návrh MPP je tak vnitřně rozporný, zmatečný a v rozporu s ustanovením § 18 odst. 1 a 2 a § 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona.**

8. Umístěním významné místní komunikace 610/-/57 Napojení rozvojového území Bohdalec - Slatiny na Městský okruh dále dochází k rozšíření stávající komunikace nacházející se na části pozemku p.č. 3043 a p.č. 3044, k.ú. Michle, a její umístění na pozemek p.č. 3099/4, k.ú. Michle a p.č. 2581/2, k.ú. Záběhlice. Dle stávajícího stavu je komunikace, a to úsek komunikace v ulicích Nad elektrárnou a Na slatinách na základě rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy č.j. MHMP-26824/1999/DOP-R5/Fi ze dne 1.11.1999 zařazena do sítě místních komunikací III. třídy. Ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále „**zákon o pozemních komunikacích**“), je místní komunikací III. třídy **obslužná komunikace**. Obslužné komunikace plní pouze obslužnou funkci, zpřístupňují objekty a umožňují jejich přímou obsluhu a nemají umožňovat zbytečné průjezdy obytnými okrsky.

9. Návrhem MPP však dochází k rozšíření stávající komunikace, k jejímu zařazení mezi významné místní komunikace a k umístění této rozšířené komunikace na pozemky klienta, a to bez řádného odůvodnění. Tím dochází k nezákonnému zásahu do vlastnického práva klienta, neboť v důsledku navrhovaných změn by došlo ke zcela nedůvodnému omezení jeho vlastnického práva. Stávající zařazení předmětné komunikace mezi místní komunikace III. třídy a její umístění je naprosto dostačující pro zajištění přístupu k dotčeným objektům a dopravní obslužnosti daného území. Na tuto skutečnost klient rovněž upozorňoval a žádal o zjednání nápravy již ve svých Připomínkách k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) datovaných 24.7.2018, které byly doručeny pořizovateli MPP dne 24.7.2018 datovou schránkou a dne 25.7.2018 osobně na podatelnu (dále „**Připomínky_2018**“). Návrh MPP však požadavky klienta uvedené v Připomínkách_2018 žádným způsobem nereflektoval.

K důkazu:

- rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy č.j. MHMP-26824/1999/DOP-R5/Fi ze dne 1.11.1999

10. Jak bylo již soudy judikováno (např. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, čj. 1 Ao 1/2009-120), 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).** Odůvodnění návrhu MPP stran zásahu do vlastnického práva klienta, kterým nepochybně je rozšíření stávající komunikace nacházející se na části pozemku p.č. 3043 a p.č. 3044, k.ú. Michle, a její umístění na pozemek p.č. 3099/4, k.ú. Michle a pozemek p.č. 2581/2, k.ú. Záběhlice, není dostatečné, pořizovatelem nebyla nijak posuzována situace s ohledem na zásadu subsidiarity a minimalizace zásahů do vlastnického práva klienta, ani nebyl takový zásah do vlastnického práva klienta přesně, jasně, určitě a srozumitelně odůvodněn, což způsobuje nepřezkoumatelnost MPP z hlediska dodržení § 18 odst. 1 a 2 a § 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona.

11. S ohledem na výše uvedené společnost požaduje úpravu návrhu MPP tak, aby zůstal zachován stávající rozsah a umístění pozemní komunikace. Eventuelně společnost žádá, aby v návrhu MPP byly stanoveny individuální regulativy tak, aby předmětná pozemní komunikace neomezovala vybudování nového datového centra v oblasti Slatiny a jeho propojení se stávajícími datovými centry.

3630	MHMPXPJ1IQCC	Námitka	MHMPXPJ1IQCC	3016383	Nesouhlas	<p>VI.</p> <p>Využití ploch</p>
						<p>1. Návrh MPP všechny pozemky klienta zahrnuje do zastavitelné transformační plochy s obytným využitím.</p>
						<p>2. Ustanovení čl. 71 odst. (1) návrhu MPP stanoví: „<i>Zastavitelná transformační plocha je část zastavitelného území s narušeným či neustáleným charakterem určená zejména pro umístění zástavby, pro kterou jsou stanoveny požadavky na změnu charakteru území bez přihlédnutí ke stávajícímu charakteru plochy.</i>“ K tomu je textové části odůvodnění čl. 71 návrhu MPP (kapitola 9 - Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.) uvedeno: „<i>Zastavitelné transformační plochy jsou částí zastavitelného území, ve kterých 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.</i>“</p>
						<p>3. Návrh MPP dostatečným způsobem nereflektuje skutečnost, že na pozemku p.č. 3099/3, k.ú. Michle se již dlouhodobě nachází stavba pro administrativu, a že jsou zde pozemky p.č. 3099/4 a p.č. 3099/13, k.ú. Michle, které s touto stavbou funkčně souvisejí. Návrh MPP tak nerespektuje stávající zástavbu. Z návrhu MPP ani z jeho odůvodnění není zřejmé, proč jsou předmětné pozemky s ohledem na již dlouhodobě existující zástavbu zařazeny do transformační plochy, která je definována jako část území s narušeným či neustáleným charakterem. Dále skutečnost, že dle návrhu MPP jsou pro tuto plochu stanoveny požadavky na změnu charakteru území bez přihlédnutí ke stávajícímu charakteru plochy a že se dle návrhu MPP jedná o území, ve kterých je navržena výrazná změna charakteru území, zakládá klientovi právní nejistotu ohledně možného využití území a činí návrh MPP pro aktéry v území zcela nepředvídatelným.</p>
						<p>4. Shora uvedené odůvodnění míry stability (transformační plochy) v návrhu MPP je pouze jakousi obecnou proklamací a vůbec se nezabývá odůvodněním proporcionality daného řešení s ohledem na zásah do vlastnického práva klienta. V souladu s principem právní jistoty má každý, tedy i klient, právo znát důvody změn, jež se ho dotýkají. Nejen z tohoto důvodu je nezbytné zásadní funkční změny, které se dotýkají vlastnických práv subjektů v územních plánech, odůvodnit přesně, jasně, určitě a srozumitelně, aby nebylo možno mluvit o zneužití práva a svévoli (viz např. rozsudek Krajského soudu v Ostravě – pobočka v Olomouci ze dne 21.6.2021, č.j. 63 A 2/2021-30). Návrh MPP tak však nečiní, což způsobuje jeho nepřezkoumatelnost z hlediska dodržení § 18 odst. 1 a 2 a § 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona ve vztahu k otázce využití ploch týkajících se pozemků p.č. 3099/3, p.č. 3099/4 a p.č. 3099/13, vše k.ú. Michle.</p>
3630	MHMPXPJ1IQCC	Námitka	MHMPXPJ1IQCC	3016385	Nesouhlas	<p>Urbanistická studie 2013</p> <p>1. V srpnu roku 2013 byla na základě požadavku objednatele, kterým byla městská část Praha 10 a společnost, zpracována Urbanistická studie Slatiny –Praha 10, číslo zak. 16/2013, jako podklad pro změnu územního plánu hl.m. Prahy, přičemž zpracovatelem byla společnost ATELIER V3S s.r.o., IČO: 27388077, se sídlem Praha 6 – Břevnov, Tomanova 1177/96, PSČ 16000, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 115725 (dále „urbanistická studie 2013“).</p>
						<p>2. Řešené území, které je předmětem urbanistické studie 2013, se nachází v městské části Praha 10 na rozhraní katastrálních území Strašnice, Záběhlice, Michle. Přímou navazující okolní zástavbou je Bohdalec a obklopující nepřímou navazující zástavbou jsou Vršovice, Strašnice, Záběhlice, Zahradní Město. Sousedním nezastavěným pozemkem je plocha bývalého seřaďovacího nádraží Vršovice. Řešené území je vymezeno železnicí, a to na severu bývalým seřaďovacím nádražím Praha – Vršovice, ze kterého zůstala funkční trať Praha hl.n. – Praha Hostivař pokračující koridorem na Benešov, na jihovýchodě tratí spojující Prahu Krč a Prahu Zahradní město, na západě trať Praha Vršovice – Praha Krč.</p>
						<p>3. Urbanistická studie 2013 vychází z požadavků samotné městské části Praha 10 řešit větší část Slatin tak, aby vznikl ucelený a ve velké části již konkrétní názor na budoucí urbanistické</p>

řešení, které dá vzniknout živé městské obytné čtvrti s polyfunkčním využitím a lokální občanskou vybaveností a nerušící výrobou a službami.

4. Urbanistická studie 2013 komplexně a koncepčně posuzuje možná řešení celé lokality, urychlení urbanizace daného území, jeho dopravního napojení, založení městského parku, vzniku nové obytné čtvrti v návaznosti na stávající zástavbu a vyhlášení souvisejících veřejně prospěšných staveb. Řeší přeměnu pozemků určených pro využití mnohočetné struktury funkčních ploch – SV, VN, ZVO, S4, DZ, DU, LR, ZMK, IZ, PZA s výraznou rezervou pro tratě a zařízení železniční dopravy na jednoznačné a kompaktnější složení funkčních ploch s převážným zastoupením SV a doplňujícími plochami VN, SP, S4, DU, VOP, LR a ZMK.

5. Cílem urbanistické studie 2013 je urychlení urbanizace území včetně jeho kapacitního dopravního napojení, vznik živé městské čtvrti s polyfunkčním využitím a lokální městskou vybaveností, která se stane logickou a specifickou součástí města. Jejím ústředním prostorem je městský park s vodní plochou, založený na přírodně krajinářském principu, který bude rozvíjet přírodní hodnoty území. Jeho funkce bude sportovně rekreační s důrazem na zvýraznění přírodních hodnot, včetně vodních ploch.

6. Urbanistická studie 2013 zachovává stávající zástavbu, která je životaschopná, tj. areál datového centra, CE-Colo obj. SV1, ASV2, skupina rodinných domů při ulici Nad Elektrárnou obj.S1–S13 a rodinné domy v části Trmkov obj.S14-S42 při ulicích Průhonická, Litochlebská, Šeberovská a Vestecká. Tuto zástavbu v kontextu území doplňuje zástavbou novou.

7. Pokud se týká zeleně, má tato pro řešené území zásadní význam. Dle urbanistické studie 2013 bude strukturována podle druhu prostředí, které bude spoluvytvářet. Jedná se o park u Slatinného potoka – přirozená druhová skladba, parky s usměrňovanou zelení u obytných souborů, liniovou uliční zeleň (aleje, stromofadí), přechody veřejná – soukromá zeleň, izolační zeleň – ochranné zelené pásy, zeleň na terasách a zelené střechy viz část zeleň – sadové úpravy.

8. Urbanistická studie 2013 v souladu s veškerými platnými normovými požadavky, s využitím území, okolní přírodou a uvažovaným rozvojem území dále upravuje možná řešení dopravní obslužnosti řešené lokality Slatiny. Klade velký důraz na rozvoj pěších a cyklistických tras, a to jak v rámci navrženého parku, tak v rámci jednotlivých obytných souborů.

9. V detailu odkazujeme na textovou a výkresovou část urbanistické studie 2013, kterou Městská část Praha 10 disponuje (viz níže).

K důkazu:

- urbanistická studie 2013 (*spisem u městské části Praha 10*)

10. Urbanistická studie 2013 byla zpracovávána cca 1 rok (počínaje srpnem 2012), v průběhu jejího zpracování byly s městskou částí Praha 10 průběžně projednávány a konzultovány jednotlivé varianty řešení.

11. Zpracovaná urbanistická studie byla následně dne 29.8.2013 městské části Praha 10 předložena, přičemž bylo konstatováno, **že studie odpovídá zadání městské části Praha 10, zástupcem (tehdejšího) Útvaru rozvoje hl. m. Prahy (dále „ÚRM“) bylo konstatováno, že předložená studie je dostatečným podkladem pro změnu územního plánu hl. m. Prahy a že bude městskou částí Praha 10 podána na ÚRM v předložené podobě.**

12. Urbanistická studie 2013 zachovává stávající zástavbu v řešeném území, která je životaschopná, a tuto v kontextu území doplňuje zástavbou novou. **Dle návrhu změny územního plánu, který je přílohou urbanistické studie 2013, se pozemky nacházejí v níže uvedených plochách s následujícím způsobem využití:**
- pozemky p.č. 3043 a p.č. 3044, oba k.ú. Michle: SV - všeobecně smíšené,
- pozemky p.č. 3099/3, p.č. 3099/4 a p.č. 3099/13, vše k.ú. Michle: VN - nerušící výroby a služeb,
- pozemek p.č. 2581/2, vše k.ú. Záběhlice: VN - nerušící výroby a služeb.
Takové využití území je plně v souladu s cíli urbanistické studie zadanými městskou částí Praha 10, mj. urychlit urbanizaci území, respektuje páteřní síť a umožňuje tak realizovat jednotlivé soubory po etapách. Nadto je toto řešení vhodné také z důvodu ochrany území před nepříznivým vlivem okolí, neboť objekty budou vytvářet masivní clonu před hlukem z Jižní spojky.

Náhled návrhu změny územního plánu dle urbanistické studie 2013 pro orientaci přikládáme níže:

---Náhled návrhu změny územního plánu dle urbanistické studie 2013 je uveden na následující straně.---

VIII.

1. Klient s ohledem na shora uvedené důvodně předpokládal a mohl předpokládat, že jeho pozemky budou zahrnuty do plochy s funkčním využitím uvedeným v čl. VII. odst. 12 těchto námitek. Návrh MPP však obsah urbanistické studie 2013 z hlediska funkčního využití ploch nereflektuje, a to bez náležitého odůvodnění. V jiných ustanoveních však návrh MPP na urbanistickou studii 2013 odkazuje, a to např. ve shora citované textové části odůvodnění čl. 141 návrhu MPP (kapitola 9 - Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.). Není zde tedy dán důvod, proč se neřídít urbanistickou studií 2013 komplexně. Návrh MPP však některá ustanovení urbanistické studie 2013 přejímá, jiná bez bližšího odůvodnění ignoruje a upravuje funkční využití předmětné oblasti jiným způsobem, čímž princip legitimního očekávání klienta podstatně narušuje.

2. Ve smyslu ustanovení § 18 odst. 2 a 3 stavebního zákona územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Orgány územního plánování koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze stavebního zákona a zvláštních právních předpisů.

3. Dále orgány územního plánování musí respektovat shora uvedenou zásadu subsidiarity a minimalizace zásahu.

4. Skutečnost, že orgánu územního plánování byla známa alternativa řešení využití území dle urbanistické studie 2013, která by respektovala vlastnické právo soukromých osob (klienta), jejich soukromé zájmy, avšak tuto variantu z hlediska funkčního využití ploch do návrhu MPP nijak nezpracoval, ani náležitě neodůvodnil navrhované změny využití území a umístění dalších staveb na pozemky v soukromém vlastnictví, má za následek **nepřezkoumatelnost návrhu MPP.**

5. Návrh MPP tímto také zcela potlačuje soukromý zájem ve prospěch zájmu veřejného, čímž dochází k porušení ustanovení § 18 ods.t 2 a 3 stavebního zákona. Je nutno mít na mysli, že každé omezení vlastnického práva k nemovitostem je svým způsobem vyvlastněním a každý z vlastníků dotčených pozemků má právo znát důvody přijetí konkrétního návrhu MPP, zejména pak, v čem převažuje veřejný zájem nad jeho zájmem jako vlastníka dotčené nemovitosti v daném území, důvody zásadních změn v něm, potažmo zásahů do jeho vlastnického práva. Bez uvedených náležitostí nelze z územního plánu zjistit přiměřenost právní regulace, územní plán je z těchto důvodů nepřezkoumatelný a jen při jejich existenci je možno vyloučit zneužití práva a svévoli. Absence důvodů zásadních změn ve funkčním využití ploch v odůvodnění územního plánu je těžkou procesní vadou, odůvodňující jeho zrušení podle příslušných právních předpisů (blíže viz např. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 30.5.2013, sp. zn. 30 A 1/2013).

6. V návaznosti na výše uvedené společnost navrhuje, aby pořizovatel upravil návrh MPP tak, aby splňoval požadavky ustanovení § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a její přílohy č. 7 ve spojení s § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona. Společnost dále navrhuje, aby pořizovatel upravil návrh MPP tak, aby využití ploch, na nichž se nacházejí všechny pozemky klienta, obsahově odpovídalo využití ploch stanovenému urbanistickou studií 2013.

3631	MHMPXPJ2W1BT	Námitka	MHMPXPJ2W1BT	3016016	Jiné	Účastník zastupuje 3 fyzické osoby - viz detail podání.
3631	MHMPXPJ2W1BT	Námitka	MHMPXPJ2W1BT	3016017	Nesouhlas	<p>Námitka a připomínka k návrhu Metropolitního plánu ve veřejném projednání 2022</p> <p>Námitka a připomínka se týká stabilizované části lokality 201 Hrdlořezy.</p> <p>Písemnost obsahuje námitku ve věcech, přímo souvisejících s vlastnictvím (pozemek parc. č. 33, k. ú. Hrdlořezy) a současně připomínku, vztahující se k území plošně rozsáhlejšímu, než je vlastnictví podatele. Věcná shoda námitky a připomínky znamená, že dále uvedený text se příslušnou měrou vztahuje jak k vlastněnému pozemku, tak k širšímu území, které je vyznačeno v příloze A.</p> <p>Námitka a připomínka:</p> <p>Požaduji</p> <p>za prvé - v přesně vymezené části lokality 201 stanovit namísto struktury vesnické strukturu heterogenní.</p> <p>Odůvodnění:</p> <p>Struktura</p> <p>Po bližším seznámení se s prostředím Hrdlořez a po jeho zevrubnějším vyhodnocení by mělo být evidentní, že lokalitu 201 Hrdlořezy nelze s jistotou paušálně definovat jako vesnickou strukturu, a to ani její stabilizovanou část.</p> <p>Současný stav (urbánní podoba) včetně stability předmětné části lokality jižně od Českobrodské ulice se nepochybně vyznačuje znaky struktur jiných. Podle našeho zkoumání je nejspřávnějším zařazením pro toto místo struktura heterogenní. Tu zde můžeme přímo před našimi zraky naplno vnímat. Kombinuje se zde typů zástavby a více druhů využití. Budovy jsou uspořádány vedle sebe, různá využití jsou občas situována v jedné budově, takže zde – typicky pro heterogenní strukturu – dochází k vertikálnímu i horizontálnímu řazení účelů využití.</p> <p>Výškové uspořádání je rovněž různorodé. Kromě průčelí budov je uliční fronta tvořena vraty uliček vedoucích do dvorů, dvorků a zahrad. Ne každá budova spočívá průčelím na uliční čáře. Zástavba odpovídá principům podle čl. 44 s bližší charakteristikou odvozenou z čl. 42 odst. 2. Bylo by proto rozumné, dobré a správné přidržet se v této části lokality struktury heterogenní. Představíme – li si další rozvoj této stabilizované části lokality v mezích vesnické struktury a v mezích heterogenní struktury, můžeme s jistotou dospět k závěru, že duchu místa daleko více odpovídá heterogennost.</p>
3631	MHMPXPJ2W1BT	Námitka	MHMPXPJ2W1BT	3016019	Nesouhlas	<p>Požaduji</p> <p>za druhé - v přesně vymezené části lokality 201 upravit navrženou výškovou regulaci v řešení vyznačené části lokality 201 tak, že namísto hodnoty 2 se stanoví hodnota 4.</p> <p>Odůvodnění:</p> <p>Výšková regulace</p> <p>Návrh na úpravu výškové regulace z hodnoty 2 na hodnotu 4 plyne z několika souvisejících úvah.</p> <p>Úvaha první – širší souvislosti</p> <p>Poloha místa v pražských souvislostech je z hledisek topografie, vztahů zástavby k přírodním prvkům a možností rozvoje urbánních struktur vystavěného prostředí znamená, že by bylo velkou chybou neumožnit zde zástavbu o výškách nad dvě regulovaná podlaží. Příložený výřez z mapového zpracování výškových poměrů v lokalitě na základě ÚAP jasně hovoří o přítomnosti zástavby pětipodlažní přímo v rámci lokality, nemluvě o podstatně vyšší zástavbě vzdálené odsud cca 250 metrů. Podle našeho názoru by výšková regulace 2 znamenala spíše opuštění či nenaplnění podstatných myšlenek Metropolitního plánu, totiž nejen recyklovat struktury, ale umožňovat také jejich intenzifikaci.</p> <p>Úvaha druhá</p> <p>Je více než jisté, že použít termín „vesnická struktura“ s navrhovanou výškovou regulací 2 může podvědomě neopodstatněně vyvolávat u různých aktérů při změnách v území představy, které mohou pramenit ze zcela protichůdných očekávání. Na straně těch, kteří se rozhodli stavět, jde o jiné porozumění pojmu „vesnický“, než na straně těch, kteří brojí proti stavební činnosti.</p> <p>Úvaha třetí</p> <p>Nutná budoucí transformace Českobrodské ulice jako takové do podoby odpovídajícího uličního prostranství lokalitní úrovně může být nepochybně při definování zdejšího místa jako vesnická struktura spíše na překážku. I při odhlédnutí od dopravního zatížení pozemní komunikace Českobrodská vidíme již dnes, že podoba uličního prostranství neodráží vesnickou strukturu. Je daleko správnější v mezích struktury heterogenní koncipovat všechny zásahy do zdejšího hlavního veřejného prostranství.</p> <p>Z výše uvedených rámcových úvah plyne naše podpora myšlenky opustit zařazení této části lokality do struktury vesnické a nahradit ji strukturou HETEROGENNÍ.</p>
3632	MHMPXPJ03URD	Námitka	MHMPXPJ03URD	3016020	Nesouhlas	<p>NÁMITKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU</p> <p>Předmět / Lokalita: ul. Jana Přibíka, ul. V předním Hloubětíně, Praha 9 - Vysočany</p> <p>Pozemek parc. č.: 1989/6, 1989/7, 1014/340; k.ú. Vysočany</p> <p>Popis aktuálního stavu a využití pozemku:</p> <p>Jedná se o plochu historického průmyslového areálu, který od devadesátých let prochází postupnou kontinuální přestavbou. Areál je plně funkční, je naplněn firmami s funkcemi drobné nerušící výroby (tiskařský provoz), služeb, administrativy, obchodu apod.</p> <p>Jedná se o areál, který respektuje a rozvíjí odkaz a genius loci historické průmyslové architektury a vytváří specifický urbánní ostrov s autentických charakterem. Funkční víceúčelová náplň neruší okolní bytovou výstavbu, naopak ji vhodně doplňuje.</p> <p>V sousedstvích areálu byla na místě průmyslových areálů vystavěna nová rezidenční čtvrť s výškou zástavby dosahující až 16 nadzemních pater.</p> <p>Návrh Metropolitního Plánu</p> <p>Návrh Metropolitního Plánu zařazuje dané území do struktury 156 / Nová Harfa.</p> <p>Jedná se o území zastavitelné stavební s heterogenní strukturou způsob využití zastavitelné obytné, míra stability – transformační.</p> <p>Výšková regulace je stanovena na 6 nadzemním podlaží (RNP).</p> <p>Námitka k návrhu Metropolitního plánu</p> <p>Výškovou regulaci považujeme za velmi nízkou. Jedná se o transformační území, požadujeme zvýšení regulace na 15 nadzemních podlaží (RNP).</p>
3633	MHMPP08XLM9O	Námitka	MHMPP08XNGXS	3016021	Nesouhlas	<p>Okolní zástavba celého údolí Rokytky podél ulic Poděbradská a Kolbenova je zastavěna stavbami vysoké výškové hladiny, nejedná se o stabilizované území s jednotnou výškovou hladinou. Sousední bytový komplex Nová Harfa má objekty o 16- ti nadzemních podlažích. Nedaleká stavba bytového domu Rezidence Eliška má 27 nadzemních podlaží, novostavba víceúčelového objektu AFI City má 19 nadzemních podlaží, Tesla Poděbradská 15 RNP, Tebas Poděbradská 14 RNP, Finep 15 RNP, Cronesta (Codeco) 12 RNP.</p> <p>Nastavení výškové hladiny v tomto transformačním území na 6.NP nepovažujeme za odůvodnitelné. V širších souvislostech okolní zástavby jsme přesvědčeni, že regulace výšky 15 RNP je adekvátní danému území. Jedná se navíc v našem případě o nárožní akcent.</p>
3633	MHMPP08XNGXS	Námitka	MHMPP08XNGXS	3016021	Nesouhlas	Nesouhlasím se zanesením parcely 2853/33 do produkční lokality 974/ Lom Zbraslav a žádám o její vyjmutí z produkční lokality.

3634	MHMPP09N81R5	Připomínka	MHMPP09N81R5	3016023	Nesouhlas
3634	MHMPP09N81R5	Připomínka	MHMPP09N81R5	3016024	Nesouhlas
3634	MHMPP09N81R5	Připomínka	MHMPP09N81R5	3016026	Nesouhlas
3634	MHMPP09N81R5	Připomínka	MHMPP09N81R5	3016027	Nesouhlas
3635	MHMPXPJ1HXVP	Námítka	MHMPXPJ1HXVP	3016028	Nesouhlas

1. Požadujeme snížit navrhovanou výškovou regulaci 12 RNP v lokalitě Brumlovka (059) na nároží ulic Vyskočilova a Michelská na 8 RNP. Výšková hladina 8 RNP byla v předchozím návrhu MPP stanovena pro celou lokalitu Brumlovka. Jde o přechodové území mezi dvěma lokalitami Brumlovka (hybridní struktura) a Kačerov (struktura zahradního města).
2. V lokalitě Michle (138) požadujeme výšky a zastavitelnost stavebních bloků upravit podle regulativů již evidované Územní studie Michle.
3. V lokalitě Kačerov (412) požadujeme doplnit náměstí vymezené plochou v ulici Na Úlehli mezi ulicí Na Návrší a Michelskou. Toto prostranství je třeba chránit jako důležité centrum v těžišti celé lokality.
4. V lokalitě Sídliště Michle (574) požadujeme zrušit transformační plochu 411/574/2421 na místě Parkoviště Michelská. Požadujeme toto parkoviště zachovat pro potřeby místních obyvatel

Námítka k návrhu územního plánu Prahy (Metropolitní plán) podle ust. § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:
„Navýšení kapacit Pod Šancemi“
Text a odůvodnění námítky:
Předmětem námítky je území k. ú. Vysočany na parcele číslo: 893/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 23.
Námítka požaduje navýšit v plochách vymezených zhruba výše uvedeným pozemkem kapacitu zástavby úrovně výškové regulace na úroveň 6 z úrovně 2, která je v současné době dovolena a garantována stávajícím územním plánem.
Navýšení výškové regulace je zodpovědným krokem směrem k naplňování 1. teze Metropolitního plánu „Imploze architektury“ – navýšení kapacit metropolí požadovaných skladovacích prostor umožní využít jejich potenciálu a uvolní místo pro ostatní účely jinde. Pokud by nebyla zachována možná kapacita zástavby daná stávajícím Územním plánem, došlo by tímto nepředvídatelným krokem ke zmaření naší investice.
Území záměru se nachází v lokalitě č. 583 „Na Šancích“.
Grafický podklad návrhu změny metropolitního plánu je **v příloze č. 1.**

Věc: Námítka k návrhu metropolitního plánu a žádost o změnu pro bydlení v rodinných domech
• Zastavitelnost: zastavitelná stavební • Typ struktury: struktura zahradního města • Způsob využití: zastavitelná obytná • Míra stability: stabilizovaná
lokalit označených: 975/ Údolí Vltavy jih p.p.č. 590-655 a 731-73 kú Komořany při ulici Davelská, Koukolová, Trnitá a Nad roklí a dále p.p.č.539-587 a 725 -727 kú Komořany při ulici Hudcova"
Žádáme o změnu určení našeho území pro bydlení v rodinných domech
Zastavitelnost: zastavitelná stavební • Typ struktury: struktura zahradního města • Způsob využití: zastavitelná obytná • Míra stability: stabilizovaná
Odůvodnění:
Žádáme o přičlenění našich zastavěných parcel užívaných již i pro trvalé bydlení k sousední ploše navržené pro bydlení v místě, kde se nachází stavbami nedotčená zeleň v lokalitě 393/Závist 413/393/2250 (06) 35-20.
Námi užívané území bylo m.j. i ve stávajícím územním plánu navrženo dlouhodobě v tzv „ Pyžamu“ tedy jako územní rezerva pro plochu OB určenou pro budoucí zástavbu rodinnými domy. Na našich pozemcích se nacházejí vhodně velké parcely cca 800-1800 m 2 s obslužnými komunikacemi a sítěmi a jsou zde objekty pro rekreaci, z nichž část je **fakticky užívána pro trvalé bydlení**, (viz ilustrační foto v příloze)
Není logické aby se v těsné blízkosti zastavěla nedotčená zelená plocha s loukou a remízky a přitom paradoxně naše území, fakticky již zastavěné a pro bydlení sloužící, bylo metropolitním plánem určeno jako nezastavitelné.
Chataření a zahrádkaření v Praze v sousedství obytných komplexů umístěných na všech světových stranách domů není do budoucna rozumné.
Naše parcely se urbanistickými, technickými i ekologickými podmínkami využitelnosti neliší od uvedené sousedící plochy určené pro obytné území. Jsou dostatečně vzdáleny od lesa i od potenciálně hlučné a prašné komunikace (resp.jsou od ní dále než uvedená sousední plocha).
Naše pozemky jsou oplocené zahrady o výměře 800-1800 m2 se stavbami typu menších rodinných domků, které jsou fakticky využívány převážně k trvalému bydlení. Technicky jsme naše pozemky vybavili elektrickou sítí o dostatečné kapacitě, vodními zdroji a jímkami a zajišťujeme dále potřebné rozšíření komunikace Hudcova, její veřejné osvětlení i další inženýrské sítě vlastními silami tak, abychom nijak nezatěžovali obec.
Přičlenění našeho území k výše uvedenému celku pozemků pare. č. 748/1,750, 751/7 a 751/8, vše v k.ú. Komořan, již dříve navržených pro obytné území s koeficientem OB-C, legalizace a stabilizace trvalého bydlení na našich pozemcích při zachování zahrad s zelení považujeme za zcela logické řešení v daném území. Provozování víkendové rekreace v chatové kolonii na území Prahy v souvislosti s plánovanou výstavbou vícepodlažních viladomů či bytových domů v našem těsném sousedství nepovažujeme za vyvážené řešení.
Požadujeme proto úpravu metropolitního plánu s přičleněním našich pozemků k území určenému pro bydlení. Změnu určení pozemků pro bydlení v rodinných domech dlouhodobě podporuje i samospráva městské části:

NÁMÍTKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU
Předmět / Lokalita: ul. V předním Hloubětíně, Praha 9 - Vysočany
Pozemek parc. č.: 979/4; k.ú. Vysočany

Návrh Metropolitního Plánu
Návrh Metropolitního Plánu zařazuje dané území do struktury **156 / Nová Harfa**.
Jedná se o území zastavitelné stavební s heterogenní strukturou způsob využití zastavitelné obytné, míra stability – transformační.
Výšková regulace je stanovena na 6 nadzemním podlaží (RNP).

Námítka k návrhu Metropolitního plánu
Výškovou regulaci považujeme za velmi nízkou. Jedná se o transformační území, požadujeme zvýšení regulace na 15 nadzemních podlaží (RNP).
Okolní zástavba celého údolí Rokytky podél ulic Poděbradská a Kolbenova je zastavěna stavbami vysoké výškové hladiny, nejedná se o stabilizované území s jednotnou výškovou hladinou. Sousední bytový komplex Nová Harfa má objekty o 16- ti nadzemních podlažích. Nedaleká stavba bytového domu Rezidence Eliška má 27 nadzemních podlaží, novostavba víceúčelového objektu AFI City má 19 nadzemních podlaží, Tesla Poděbradská 15 RNP, Tebas Poděbradská 14 RNP, Finep 15 RNP, Cronesta (Codeco) 12 RNP.
Nastavení výškové hladiny v tomto transformačním území na 6.NP nepovažujeme za odůvodnitelné. V širších souvislostech okolní zástavby jsme přesvědčeni, že regulace výšky 15 RNP je adekvátní danému území. Jedná se navíc v našem případě o nárožní akcent.

3638	MHMPXPJ1HZ8I	Námítka	MHMPXPJ1HZ8I	3016031	Nesouhlas
3639	MHMPXPJ1OMW6	Námítka	MHMPXPJ1OMW6	3016035	Částečný souhlas

Námítka k návrhu územního plánu Prahy (Metropolitní plán) podle ust. § 52 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou: "Navýšení kapacit Pod Šancemi".
Text a odůvodnění námítky:
Předmětem námítky je území k. ú. Vysočany na parcele číslo: 894/1,5,7,8; 1859/4,22,23.
Námítka požaduje navýšit v plochách vymezených zhruba výše uvedeným pozemkem kapacitu zástavby úrovně výškové regulace na úroveň 6 z úrovně 2, která jev současné době dovolena a garantována stávajícím územním plánem.
Navýšení výškové regulace je zodpovědným krokem směrem k naplňování 1. teze Metropolitního plánu „Imploze architektury" - navýšení kapacit metropolí požadovaných skladovacích prostor umožní využít jejich potenciálu a uvolní místo pro ostatní účely jinde. Pokud by nebyla zachována možná kapacita zástavby daná stávajícím Územním plánem, došlo by tímto nepředvídatelným krokem ke zmaření naší investice.
Území záměru se nachází v lokalitě č. 583 „Na Šancích".
Grafický podklad návrhu změny Metropolitního plánu je **v příloze č. 1.**

Věc: Námítka k vystavenému návrhu MPP

II. Pozemky a stavby dotčených návrhem řešení:
• Městská část: Praha - Troja
• Katastrální území: Troja [730190]

- Parcelní číslo: 367
- Druh pozemku podle katastru nemovitostí: zahrada
- Výměra: 4.253 m2

III. Vymezení území dotčených návrhem řešení:
a) Snímek katastrální mapy dotčeného území
b) Aktuální územní plán
c) Aktuální návrh Metropolitního plánu (k datu 30.05.2022 z <https://plan.praha.eu/>)

IV. Důvody pro podání námítky Vlastníka Dotčeného pozemku

Ve stávajícím platném územním plánu je u Dotčeného pozemku rozděleno funkční využití přibližně na poloviny na:

- OB - čistě obytné,
- PS - sady, zahrady a vinice.

Vlastník má záměr provést na Dotčeném pozemku bytovou výstavbu rodinných domů s nadstandardními parcelami odpovídající sousedním zástavbě.

Návrh MPP tak, jak je zveřejněn na <https://plan.praha.eu/> k datu 30.05.2022, zařazuje Dotčený pozemek do lokality "283 / Troja" s definovaným záměrem „zachování prostorového uspořádání, rozvíjení zejména prostupné sítě veřejných prostranství s osou v ulicích Trojská a Nad Kazankou, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby." Návrh MPP území definuje jako zastavitelné stavební, s vesnickou strukturou. Uvedený návrh MPP odpovídá záměru Vlastníka Dotčeného pozemku na využití území pro bytovou výstavbu, s regulovaným počtem nadzemních podlaží (RNP) do 2 RNP (včetně).

Záměr Vlastníka Dotčeného pozemku je v souladu s MPP. Vlastníkovi Dotčeného pozemku dává smysl celou lokalitu urbanisticky „zaoblit", nenechávat v území „zub" v podobě zakreslení funkčního využití „PS" zakreslený v současně platném Územním plánu. 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 Dotčených pozemků uvádí, že jeho námítka se týká případné změny a/nebo úpravy MPP, která by neumožňovala obytnou výstavbu na celém Dotčeném pozemku.

Podatel XX (dále jen „Podatel") jako osoba příslušná hospodařit s majetkem státu, tedy dále uvedených pozemků, předkládá námítky k návrhu Metropolitního plánu (dále jen „MP"). Principiálním zdůvodněním podání námitek je nepřiměřenost zásahu do vlastnických práv a také zásah do veřejného zájmu. Přesné a podrobné zdůvodnění podání námitek je uvedeno dále. Podatel má zájem investovat do budov. Navrhovat a provádět rekonstrukce, ale také do novostaveb. Podatel má projekty v různých stádiích přípravy. Při analýze návrhu MP jsme zjistili, že některé naše záměry nejsou dle návrhu MP možné nebo jen v omezené míře. Uvědomujeme si, že je více než správné dbát na rozvoj kvality prostředí. Tedy podporovat a rozvíjet ráz města, nepoškozovat památkově chráněnou lokalitu, zlepšovat mikroklima například pomocí zeleně, optimalizovat pěší i jinou dopravu. Všechny tyto aspekty musí jít ruku v ruce i s rozvojem využití území. V některých případech však musí uvedené aspekty alespoň částečně ustoupit veřejnému zájmu, jakým péče o zdraví osob bezesporu je. Proto níže předkládáme námítky, jejichž zapracováním do MP společně zajistíme rozvoj nemocnice, dostupnou a rozvíjející se péči. Žádáme tedy umožnění rozvoje nemocnice. V průběhu projednávání územního rozhodnutí jsme připraveni, a budeme rádi, projednávat konkrétní opatření, jak docílit uvedených cílů. Například omezením výšky vztažené k současné zástavbě, umožnění lokální výškové dominanty. Dále např stanovení požadavků na výsadbu nové zeleně například změnou parkovacích ploch za ozeleněné, doplněním vzrostlé zeleně. MP by rozvoj nemocnice neměl zastavit Zdvouřile si tedy dovoluujeme požádat o zapracování našich námitek do finálního MP. Nad našimi návrhy jsme připraveni samozřejmě diskutovat.

Námítka č. 1 – Výšková regulace areál „A“

Místo:

Areál „A“ VFN, pozemky p.č. 1653, 1654, 1655, 1652/2 vše v k.ú. Nové Město, obec Praha, na LV č. 181

Text námítky, zdůvodnění:

Namítáme návrh MP, který stanovuje výškovou regulaci v ploše výše uvedených pozemků hodnotou podlažnosti 3, 4, 6.

a. Stávající okolní zástavba je poměrně vysoká. Pouhá podlažnost nedostatečně stanovuje výšku objektu. Je rozdíl ve vnímání podlažnost vs. konstrukční výšky historických budov a moderních novostaveb. V současné době je při stejné podlažnosti objekt obvykle nižší, respektive do výšky stávající zástavby lze navrhnout a realizovat novostavbu s více patry. Při pouhém omezení počtů pater tak budou nově navržené stavby s daleko nižší kapacitou (výškou).

b. V ploše výše uvedených pozemků je Ministerstvem zdravotnictví ČR plánována výstavba Multifunkčního pavilonu, identifikační číslo registrace akce v systému Správy majetku ve vlastnictví státu 135V092000004. Tato stavba je plánována jako tzv strategická investice Vlády ČR, je tedy veřejným zájmem. Mezi závaznými parametry (projektové cíle) jsou mimo jiných parametrů i minimální objem zrealizovaného obestavěného prostoru. Součástí této stavby bude i příjem urgentních pacientů, včetně zřízení heliportu na střeše objektu. Požadavky na kapacitu nové stavby (požadovaný minimální objem), s ohledem na typ zástavby (půdorysné proporce novostavby s respektem ke stávající zástavbě), minimální výška pro bezpečné přistání i vzlet letecké záchranné služby na heliport stanovuje požadavek minimální výšky 234,0m n. m., tedy cca 29 m nad terénem. Což při přibližné průměrné konstrukční výšce patra 4m znamená minimálně 7 nadzemních pater (29/4=7,25). Uvádíme hodnotu zaokrouhlenou dolů, neboť předpokládáme, že dosedací plocha heliportu bude lokálně zvýšena – tedy není nezbytné mít objekt 8 patrový v celé zastavěné ploše

c. Existuje vyjádření MHMP OPP č.j. MHMP 2105166/2021 ze dne 20. 12. 2021, kde je uveden souhlas se záměrem VFN na výstavbu multifunkčního pavilonu s podmínkou, že nová výstavba výškově nepřesáhne okolní zástavbu. Námi navrhovaný parametr podlažnosti podmínce vyhoví. Vhodným tvarováním a výškovým ustupováním objektu bude i tento požadavek stanoviska splněn

d. Na schůzce konané dne 27.10.2021, za účasti zástupců VFN, MHMP, Úřadu pro civilní letectví a Letecké služby Policie ČR „Jednání k realizaci heliportu, středa 27. října 2021, 10:00-11.00, kancelář náměstka primátora pro oblast dopravy a památkové péče Ing. Adama Scheinherra, Ph.D., MSc.“ byly projednávány možnosti umístění heliportu a bylo mimo jiné řečeno, citují:

„Ředitel VFN deklaroval dočasné využití heliportu na Vltavě (cca 7 let), probíhá projektová příprava nové budovy v areálu VFN, jejíž součástí bude přistávací plocha na střeše. Dále p. ředitel deklaroval připravenost se o přistávací plochu starat a zajistit její bezpečnost. Zároveň zopakoval že se jedná o využití pro celou nemocnici, jak pro gynekologicko-porodnickou kliniku (novorozenci napojeni na mimotělní oběh), tak pro traumacentrum VFN. Mají traumacentrum 1.typu.“

Z uvedeného vyplývá zájem zúčastněných na tom, aby trvalé umístění heliportu bylo právě v areálu VFN.

Návrh vypořádání:

Vše výše uvedené podtrhuje zájem Vlády ČR, složek letecké záchranné služby realizovat novostavbu nemocnice takových parametrů, které se neslučují s navrhovaným MP. Žádáme tedy o zapracování našeho návrhu, tedy navrhujeme hodnotu podlažnosti na „7“. Při projednávání akce s dotčenými orgány státní správy bude možné optimalizovat návrh, tak aby byl vhodným kompromisem všech zúčastněných stran.

Námítka č. 2 – Způsob využití areál „A“

Místo:

Areál „A“ VFN, pozemky p.č. 1653, 1654, 1655, 1652/2 vše v k.ú. Nové Město, obec Praha, na LV č. 181

Text námítky, zdůvodnění:

V MP je uvedeno jako způsob využití „zastavitelná obytná“, jsou navrženy „Soukromá zahrada, areálová zahrada / Park ve volné zástavbě“.

V uvedeně ploše je zájem realizovat záměr, který je uveden v předešlém námítce. Tento záměr bude realizován i plochách označených, jako nezastavěné a dle návrhu MP jako

nezastavitelné nebo s omezením. Zmíněná úprava MP tedy blokuje realizaci Vládou ČR již schváleného veřejného zájmu, který je popsáný v předešlém bodě námitek.

V průběhu projednávání záměru (územní a stavební řízení) bude diskutován návrh zeleně v širším kontextu areálu i například vymístění stávajících parkovacích stání a nahrazení zelení. Avšak současný návrh realizaci veřejného záměru znemožňuje.

Návrh vypořádání:
Odstranění zelené tečkované šrafury a ponechání bílé plochy „Stavební bloky“.

Námítka č. 3 – Způsob využití areál „F“
Místo:
Areál „F“ VFN, pozemky p.č. 1526/1, 1526/3, 1527/1, 1527/2, 1528, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535/1 s 1535/2 vše v k.ú. Nové Město, obec Praha, na LV č.181

Text námítky, zdůvodnění:
V MP je uvedeno jako způsob využití „zastavitelná obytná“, jsou navrženy „Soukromá zahrada, areálová zahrada / Park ve volné zástavbě“.

V místě je plánovaná rekonstrukce gynekologicko-porodnické kliniky a také je uvažováno s dostavbami či nástavbami například pro pracoviště neonatologie, tedy specializovaného pracoviště pro předčasně narozené děti. V současné době připravujeme stavební program, budeme vypisovat architektonickou soutěž.

Tento záměr je plánován Ministerstvem zdravotnictví ČR pod identifikačním číslem registrace akce v systému Správy majetku ve vlastnictví státu 335V112002104. Záměr je tedy schváleném Vládou ČR, tedy zmíněný projekt je veřejným zájmem.

Existuje závazné stanovisko MHMP OPP č.j. MHMP 670490/2021 ze dne 13.5.2021, které záměr podmiňuje přípouští.

V průběhu projednávání záměru (územní a stavební řízení) bude diskutován návrh zeleně v širším kontextu areálu i například vymístění stávajících parkovacích stání a nahrazení zelení. Avšak současný návrh realizaci záměru znemožňuje.

Návrh vypořádání:
Odstranění zelené tečkované šrafury a ponechání bílé plochy „Stavební bloky“.

Námítka č. 4 – Způsob využití areál „D“
Místo:
Areál „D“ VFN, parcely 1660, 1661, 1664/2, 1666 vše v k.ú. Nové Město, obec Praha, na LV č. 181

Text námítky, zdůvodnění:
V MP je uvedeno jako způsob využití „Městská parková plocha zahradní, místní park“ a „Soukromá zahrada, areálová zahrada / Park ve volné zástavbě“.

V areálu je zdravotnické zařízení se službami souvisejícími. V ploše výše uvedených pozemků jsou nyní stavby zázemí nemocnice a také podzemní stavba původního krytu. Stanovený rozsah zeleně blokuje dostavbu (rozšíření) zdravotnického zařízení a rozvoj nemocnice. V uvedené ploše je studií arch. Václava Červenky navržena novostavba, která má být určena nejen pro Kliniku paliativní medicíny. Úkolem tohoto zařízení je kromě výuky zejména péče o pacienty v závěrečných fázích života s cílem zkvalitnění jejich života a uvolnění kapacit běžných nemocničních lůžek.

Návrh vypořádání:
V průběhu projednávání záměru (územní a stavební řízení) bude diskutován návrh zeleně v širším kontextu areálu, v návaznosti na Kateřinskou zahradu. Záměrem je včlenit novostavbu do zahrady, propojit plochy v bezprostřední blízkosti se zelení zahrady. Současný návrh MP realizaci záměru znemožňuje.

Navrhujeme tedy odstranění zelené tečkované šrafury a ponechání bílé plochy „Stavební bloky“.

Námítka č. 5 – Způsob využití areál „H“
Místo:
Areál „H“ VFN, parcely 1553/1, 1553/2, vše v k.ú. Nové Město, obec Praha, na LV č. 181

Text námítky, zdůvodnění:
V MP je uvedeno jako způsob využití „Soukromá zahrada, areálová zahrada / Park ve volné zástavbě“.

V uvedené ploše je zájem realizovat záměr dostavby kliniky adiktologie. Rozvoj Kliniky adiktologie patří mezi významné priority nejen VFN, ale má i celospolečenský dopad, protože jde o největší pracoviště svého druhu v republice, s nejširší agendou a s návazným zázemím akademickým a vědecko-výzkumným. Stávající budovy kliniky prostorově již rozvíjející se klinice nedostačují.

Plánem vedení nemocnice je vybudovat v podkroví hlavní budovy denní stacionář pro dospělé pacienty a v zahradě detoxikační jednotku pro děti a adolescenty. Tím dojde k doplnění portfolia služeb kliniky o agendu, která buď není k dispozici vůbec (denní stacionář) nebo se nachází v nevyhovujících prostorách (dětský detox). Právě dětský detox je navržen na výše uvedených pozemcích, autor studie arch. Václav Červenka navrhl objekty tak aby vyhovovali (1) *Sdělení MHMP OPP č.j. MHMP 146343/2021 ze dne 3. 2. 2021, které navazuje na „Generel rozvoje VFN“.*

Návrh vypořádání:
V průběhu projednávání záměru (územní a stavební řízení) bude diskutován návrh zeleně v širším kontextu areálu v návaznosti na tzv. Albertovské svahy. Zmíněná studie pracuje se začleněním několika drobných objektů do zeleně. Současný návrh MP realizaci záměru znemožňuje.

Navrhujeme tedy odstranění zelené tečkované šrafury respektive její redukci v severní polovině výše uvedeného výčtu pozemků a ponechání bílé plochy „Stavební bloky“.

dovoluji si Vám zaslat 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.

Dále definované námítky podávám jakožto vlastník níže uvedeného pozemku v předmětné lokalitě, když navrženým řešením podle MPn budu zásadním způsobem dotčen na svých právech a jsou dotčena má legitimní očekávání, která byla utvrzena postupem pořizovatele, zpracovatele, dotčených orgánů státní správy, samosprávy městské části Praha - Zbraslav i příslušnými samosprávnými orgány hl. m. Prahy v rámci pořizování změny Z 3078/10. Od rozhodnutí o pořízení změny, které učinilo Zastupitelstvo hl. m. Prahy dne 20.10.2016 již uplynulo téměř šest let, změna byla kladně veřejně projednána a zbývá její schválení ZHMP.

Jsem vlastníkem pozemku pare. č. 3205/3 v k. ú. Zbraslav.

Stávající platný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen ÚPn) pro dané území stanovuje funkční využití PSZ - sady a zahrady. V území od doby účinnosti ÚPn., t.j. od 1.1.2000 neproběhla žádná změna či úprava ÚPn, která by toto využití zásadně změnila. Na základě mé žádosti o změnu ÚPn ze dne 7.8.2013 však ZHMP usnesením číslo 20/17 ze dne 20.10.2016 schválilo pořízení změny na funkční využití OB - čistě obytné a následně po řádném projednání a souhlasných stanoviscích dotčených orgánů státní správy schválilo usnesením číslo 38/102 dne 14.6.2018 návrh zadání změny č. Z 3087/10 pro předmětný pozemek na ploše o výměře 2500 m^ za účelem výstavby jednoho rodinného domu. Schválení změny přitom doporučil pořizovatel ÚPn, KUP RHMP a VURM ZHMP s návrhem zadání změny souhlasili. U návrhu byl vyloučen negativní vliv na soustavu NATURA 2000 a nebyla vyžadována SEA. Ve veřejném projednání byl návrh změny kladně projednán v podobě OB-A za účelem výstavby jednoho rodinného domu, který ostatně na parcele historicky stával.

Návrh MPn zahrnuje parcelu do zastavitelného území a považuje jej za zastavěné území. Parcela je součástí lokality 393/Závist, kterou návrh MPn definuje jako lokalitu zastavitelnou stavební, se strukturou zahradního města a využitím obytným. Lokalita je považována za stabilizovanou. V tomto je MPn identický s podobou diskutovanou v rámci společného jednání. V rámci společného jednání jsem vznesl řádné připomínky podáním doručeném dne 24.7.2018. *Toto podání dále nepřikládám, protože musí být v daném spise u pořizovatele a dále na něj navazují.*

Pokud porovnám podobu MPn pro společné jednání a veřejné projednání, tak shledávám, že na mé řádně odůvodněné připomínky a podněty nebylo vůbec reagováno. Všechny podmínky, které ovlivňují možnost umístění jednoho rodinného domu na parcele o velikosti 2500 m2 se nezměnily.

Z těchto důvodů s návrhem MPn tak, jak je pro mou parcelu zpracován, zásadně nesouhlasím. V souladu s uvedenými skutečnostmi požaduji:

(1) aby parcela č. 3205/3 k. ú. Zbraslav byla součástí skupiny zastavitelných (T+R) ploch složených z celkem 4 vzájemně sousedících transformačních a rozvojových ploch evidovaných v krycím listu lokality 393 / Závist pod kódem 415/393/4064.

(2) Stanovené parametrické regulativy pro tento soubor ploch akceptuji.

3) Zároveň požaduji a namítám, aby z plochy parcely byla odstraněna značka „soukromá zahrada, areálová zahrada“.

V odůvodnění vymezení a regulativů lokality pro krycí list 393 / Závist je v části „Odůvodnění zastavitelnosti“ uvedeno: „...Metropolitní plán tento stav respektuje a v souladu s požadavkem na efektivní využívání zastavěného území zde umožňuje zachovat a doplnit urbánní strukturu města.“. Pokud by mělo být toto trzen naplněno, tak by mělo dojít k zahrnutí mé parcely do skupiny

3642	MHMPP097PXE5	Námítka	MHMPP097PXE5	3016041	Jiné
3642	MHMPP097PXE5	Námítka	MHMPP097PXE5	3016042	Nesouhlas

transformačních a rozvojových ploch, protože se jedná o klasickou rohovou parcelu, která zjedná strany již obestavěná je a za další strany obestavěná má být (dle MPn). Toto je reálný stav či jasný návrh MPn. Takže odůvodnění není ve vztahu k mé parcele pravdivé a už vůbec není z jeho celého textu se znatelné, proč nebylo vyhověno mé připomínce. *Cílem mých námitek je, aby byl návrh MPn upraven v celém rozsahu a souvislostí tak, aby na parcele č. 3205/3 v k. ú. Zbraslav bylo možné bez Jakýchkoliv pochybností a nejasností umístit podsklepenou stavbu rodinného domu o dvou nadzemních podlažích o zastavěné ploše min. 300 m2.*
Shrnutí: Na základě usnesení ZHMP číslo 38/102 ze dne 14.6.2018, kterým byl schválen návrh zadání změny č. Z 3087/10 (výstavba rodinného domu) a kladném projednání návrhu změny v rámci veřejného projednání požadují, aby byl v tomto smyslu upraven MPn v takovém rozsahu, který následně umístění a povolení stavby daných parametrů umožní. Tento požadavek je založen na mém zcela legitimním očekávání (právní jistotě), ale také na místních podmínkách, které výstavbu umožňují. Z návrhu MPn dovozují, že se zpracovatel s tímto řešením principiálně shoduje (viz rozvoj celé oblasti lokality Závist). Předpokládám tedy, že upřesnění legendy v rámci zastavěného a zastavitelného území je spíše formální záležitost. S poděkováním za akceptaci mé námítky. Konstatuji přitom, že její nezapracování vyvolá nutnost řešit záležitost cestou správního soudu.

Podání společně uplatňují 4 fyzické osoby - viz detail podání.

Připomínky k návrhu Metropolitního plánu

Lokalita garáží na pozemcích sousedících s pozemky p. č. 1314/214 a 1314/1 v kat. úz. Zbraslav a ohraničená ulicí Nad Parkem je v návrhu Metropolitního plánu zahrnuta do lokality.

148/Na Báních, Z(04) O (S) 800/148/2226

tj. zastavitelná transformační plocha s obytným využitím.

Na tuto plochu je uplatněn nárok obce Zbraslav na umístění veřejné infastruktury, což podle dosavadních informací znamená rozšíření Základní školy Nad Parkem.

S tímto záměrem nesouhlasíme z následujících důvodů:

1. V lokalitě se nachází 170 zděných garáží v soukromém vlastnictví, jejichž likvidace by znamenala neodůvodněný zásah do vlastnických práv soukromých osob.
2. Výkup nebo vyvlastnění garáží (ve 4 případech i pozemků pod nimi) by přineslo značné náklady z veřejných prostředků.
3. Stovky motorových prostředků (auta, motorky) z garáží by přinesly enormní zatížení dopravy v klidu v oblasti horní Zbraslavi a zhoršení životního prostředí.
4. Rozšíření základní školy je jen megalomanským plánem současného vedení obce. S ohledem na omezenou zastavitelnost Zbraslavi (omezení řekami, lomem, Cukrákem ...) je zvyšování kapacity školy zbytečné a k jejímu rozšíření už došlo.

Dále navrhujeme prodej pozemků pod uvedenými garážemi vlastníkům staveb garáží, o které jsme několikrát písemně žádali Magistrát hl. města Prahy. Protože v současné době je pod garážemi dvojí vlastnictví pozemků a některé pozemky již prodal vlastníkům garáží v roce 2010 statní podnik Diamo a zbylé pozemky chtějí vlastníci garáží odkoupit od vlastníka pozemků Hlavního města Prahy, Mariánské náměstí 2/2, Staré město, 110 00, Praha 1.

Když chce vlastník garáže (stavby) prodat garáž, nabídne ji obci Praha Zbraslav dle předkupního práva §3056 a obec Zbraslav se písemně zříká koupě garáže a svého předkupního práva. A naopak vlastníkům garáží zvýšila od roku 2019 o 100 % daň z nemovitých věcí a zvyšuje nájem za pronájem pozemků a přidává k částce DPH, i když nejsme plátcí daně.

Navrhujeme, aby areál garáží byl zachován a aby nebyl zahrnut do transformace území s využitím pro veřejnou infrastrukturu.

Podání společně uplatňují 4 fyzické osoby - viz detail podání.

Připomínky k návrhu Metropolitního plánu

Lokalita garáží na pozemcích sousedících s pozemky p. č. 1314/214 a 1314/1 v kat. úz. Zbraslav a ohraničená ulicí Nad Parkem je v návrhu Metropolitního plánu zahrnuta do lokality.

148/Na Báních, Z(04) O (S) 800/148/2226

tj. zastavitelná transformační plocha s obytným využitím.

Na tuto plochu je uplatněn nárok obce Zbraslav na umístění veřejné infastruktury, což podle dosavadních informací znamená rozšíření Základní školy Nad Parkem.

S tímto záměrem nesouhlasíme z následujících důvodů:

1. V lokalitě se nachází 170 zděných garáží v soukromém vlastnictví, jejichž likvidace by znamenala neodůvodněný zásah do vlastnických práv soukromých osob.
2. Výkup nebo vyvlastnění garáží (ve 4 případech i pozemků pod nimi) by přineslo značné náklady z veřejných prostředků.
3. Stovky motorových prostředků (auta, motorky) z garáží by přinesly enormní zatížení dopravy v klidu v oblasti horní Zbraslavi a zhoršení životního prostředí.
4. Rozšíření základní školy je jen megalomanským plánem současného vedení obce. S ohledem na omezenou zastavitelnost Zbraslavi (omezení řekami, lomem, Cukrákem ...) je zvyšování kapacity školy zbytečné a k jejímu rozšíření už došlo.

Dále navrhujeme prodej pozemků pod uvedenými garážemi vlastníkům staveb garáží, o které jsme několikrát písemně žádali Magistrát hl. města Prahy. Protože v současné době je pod garážemi dvojí vlastnictví pozemků a některé pozemky již prodal vlastníkům garáží v roce 2010 statní podnik Diamo a zbylé pozemky chtějí vlastníci garáží odkoupit od vlastníka pozemků Hlavního města Prahy, Mariánské náměstí 2/2, Staré město, 110 00, Praha 1.

Když chce vlastník garáže (stavby) prodat garáž, nabídne ji obci Praha Zbraslav dle předkupního práva §3056 a obec Zbraslav se písemně zříká koupě garáže a svého předkupního práva. A naopak vlastníkům garáží zvýšila od roku 2019 o 100 % daň z nemovitých věcí a zvyšuje nájem za pronájem pozemků a přidává k částce DPH, i když nejsme plátcí daně.

Navrhujeme, aby areál garáží byl zachován a aby nebyl zahrnut do transformace území s využitím pro veřejnou infrastrukturu.

Námítky k návrhu Metropolitního plánu

I. Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, která byla zveřejněna dne 26. 4. 2022 na elektronické úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod evidenčním číslem UZR- 86566/2022, bylo oznámeno veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu), které se konalo 30. 5. 2022 a také 23. 6. 2022.

Vlastník je vlastníkem pozemků parc. č. 1805/1, parc. č. 1805/3, parc. č. 1805/10, parc. č. 1805/11, parc. č. 1805/12, parc. č. 1805/13, parc. č. 1805/14, parc. č. 1805/15, parc. č. 1805/16, parc. č. 1805/17, parc. č. 1805/18, parc. č. 1805/19, parc. č. 1805/20, parc. č. 1805/21, parc. č. 1805/22, parc. č. 1805/23, parc. č. 1805/24, parc. č. 1805/25, parc. č. 1805/26, parc. č. 1805/27, parc. č. 1805/28, parc. č. 1805/29, parc. č. 1805/30, parc. č. 1805/31, parc. č. 1805/32, parc. č. 1805/33, parc. č. 1805/34, parc. č. 1805/35, parc. č. 1805/36, parc. č. 1805/37, zapsaných na LV č. 7438 pro katastrální území Vysočany, 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 uplatňuje námítky k návrhu Metropolitního plánu.

II. Námítky k návrhu Metropolitního plánu

II.1 Současný stav

K dnešnímu dni se Pozemky nacházejí dle platného územního plánu hlavního města Prahy („**Územní plán**“) cca ze dvou třetin v území s funkčním využitím OV-E (všeobecně obytné) a OB-D (čistě obytné), a cca z jedné třetiny v území s funkčním využitím ZMK (zeleň městská a krajinná), přičemž funkce ZMK je situována v bezprostředním okolí řeky Rokytky. Na Pozemcích je tedy dle platného regulativu možné umísťovat zejména stavby pro bydlení. Převážná část výměry Pozemků je určena právě pro tuto funkci.

Pozemky jsou v současné době Vlastníkem pronajímány. Jsou na nich drobné stavby (zahradní chatky) a Pozemky jsou jednotlivými nájemci využívány jako zahrádky. Tyto smlouvy budou Vlastníkem v blízké době ukončeny a drobné stavby budou odstraněny. Za účelem odstranění těchto chatek již bylo Úřadem městské části Praha 9, odborem výstavby a rozvoje, dne 5. 1. 2021 pod č.j. MCP09/206857/2020/OVÚR/Fri vydáno rozhodnutí o odstranění těchto staveb (Příloha č. 1). Toto rozhodnutí nabylo právní moci 22. 1. 2021 a v blízké době bude realizováno.

Na pozemcích sousedících s Pozemky vzniká nová rezidenční čtvrť „Nad Rokytkou“. Z východní strany přiléhá k Pozemkům 7 objektů bytových domů (1. etapa projektu „Zahrady nad Rokytkou I“). Na západ od Pozemků, na pozemku parc. č. 1809/1 k. ú. Vysočany, jsou pak budovány další bytové domy (5. etapa „Inspirace nad Rokytkou“). Lokalita se tedy v současné době mění na obytnou zónu a její charakter je výrazně odlišný od stavu navrhovaného Metropolitním plánem.

II. 2 Navrhovaný stav

Pozemky jsou návrhem Metropolitního plánu zařazeny do plochy 852/U Rokytky. Dle návrhu Metropolitního plánu se jedná o zastavitelnou nestavební transformační plochu se způsobem využití jako zastavitelná rekreační plocha.

V odůvodnění návrhu Metropolitního plánu se k dané lokalitě uvádí:

„Území má potenciál pro vznik městského parku významného pro okolní čtvrti. Metropolitní plán proto navrhuje ochranu a posílení nestavebního charakteru území a úpravy vedoucí k jeho začlenění do systému veřejných prostranství...“

Pozemky jsou pak v rámci plochy 852/U Rokytky určeny k funkčnímu využití jako zahrádková osada. Takovým funkčním využitím plochy se dle textové části Metropolitního plánu rozumí „... zpravidla oplocený soubor zahrad, případně jednotlivá zahrada, s využitím zejména pro rodinnou rekreaci. V ploše zahrádkové osady je přípustné umísťovat budovy zahradních domků či zahrádkářských chat.“

II. 3 Záměr Vlastníka

Vlastník hodlá na Pozemcích v souladu s jejich funkčním využitím realizovat ve spolupráci se společnostmi ... výstavbu obytného souboru „Bytové domy Modrého“ („**Záměr**“).

Pro Záměr již byla zpracována dokumentace pro územní řízení a také bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, jakožto orgánu územního

plánování, ze dne 12. 5. 2022, sp. zn. S-MHMP 477939/2022, č.j. MHMP 616657/2022 („**Stanovisko**“) (Příloha č. 2).

Orgán územního plánování shledal, že Záměr je v souladu s Územním plánem a mj. k němu uvádí:

„Záměr „BYTOVÉ DOMY MODRÉHO“ vytváří hmotový přechod mezi sousední stavbou „Inspirace nad Rokytkou“ a stávajícím obytným souborem „Zahrady nad Rokytkou“ a výškově na uvedené sousední pětipodlažní záměry navazuje. Logické vazby na prostorové prvky okolní zástavby jsou záměrem prokázány. Místní podmínky veřejné infrastruktury předpokládané navýšení zátěže v území umožňují... Z předloženého zákresu je patrné, že navrhovaný záměr o 5 NP se v dálkových pohledech neuplatňuje negativně a vytváří výškovou návaznost na sousední stávající pětipodlažní obytný soubor „Zahrady nad Rokytkou“ v ulici Nepilova, nacházející se v sousední ploše OB-D, a rovněž výškově navazuje na záměr v realizaci „Inspirace nad Rokytkou“, nacházející se v řešených plochách OB-D a OV-E. Svým měřítkem, hmotovým řešením a celkovým působením je navrhovaný záměr v souladu s charakterem okolní stávající zástavby... Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů **úřad územního plánování konstatuje soulad záměru s platným Územním plánem SÚ hl. m. Prahy.**“

Záměr byl také kladně projednán Komisí rozvoje území Rady městské části Praha 9 dne 15. 5. 2020 (Příloha č. 3).

Vlastník, resp. budoucí vlastník Pozemků, také uzavřel smlouvu o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti č. SOB/36/03/001928/2019 s hl. m. Prahou (Příloha č. 4) za účelem zřízení inženýrských sítí, na které bude Záměr napojen.

Vlastník očekává vydání pravomocného územního rozhodnutí k Záměru do konce března 2023. Záměr už je v pokročilé fázi přípravy a Vlastník je vůči společnosti JRD zavázán k součinnosti při jeho realizaci. S ohledem na tento závazek již Vlastník nemá zájem dále Pozemky pronajímat za účelem využití jako zahrádkové osady. Stejně tak Vlastník nehodlá nechat Pozemky využít jako

součást městského parku, jak je lokalita navržena v návrhu Metropolitního plánu. Toto využití není bez souhlasu vlastníků dotčených pozemků možné. Nemluvě o tom, že pozemky v bezprostřední blízkosti Pozemků již jsou zastavěny bytovými domy, nebo jsou územními rozhodnutími již určeny k takovému zastavění. Záměr tedy na tuto již realizovanou nebo plánovanou zástavbu logicky navazuje. Idea městského parku v rámci plochy 852/U Rokytky tak stejně nemůže být realizována v podobě návrhu Metropolitního plánu. **Návrh Metropolitního plánu tedy nezohledňuje již zrealizované či připravované využití lokality, a je tedy koncepčně nesprávný. Návrh navíc nemůže být bez souhlasu vlastníků pozemků realizován a k tomu zasahuje do jejich záměrů. V případě žaloby vlastníků návrh Metropolitního plánu nemůže v soudním přezkumu obstát. Níže Vlastník rozvádí podrobnou argumentaci.**

III. Závěr

Vlastník trvá na tom, aby Pozemky byly zařazeny Metropolitním plánem do funkční plochy „zastavitelná transformační plocha s obytným využitím“ tak, aby umožňoval realizaci Záměru. Tímto Vlastník žádá pořizovatele Metropolitního plánu, aby návrh Metropolitního plánu v části týkající se Pozemků změnil do podoby, kterou Vlastník navrhuje výše v tomto podání.

II. 4 Námitky

a) Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci

V procesu územního plánování proti sobě stojí řada soukromých a veřejných zájmů. Jakékoliv přijaté řešení v rámci procesu územního plánování musí tyto zájmy vyvažovat tak, aby rozhodnutí bylo v souladu s principem proporcionality .

Přijatý územní 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.

Z rozsáhlé judikatury správních soudů jednoznačně vyplývá, že u každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, je tedy 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.

Vybraná relevantní rozhodnutí a usnesení Vlastník cituje níže.

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:

„[P]odmínkou 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 neisotrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

K zásahu do základních práv v procesu územního plánování se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. 2 Ao 4/2008, ve kterém klade důraz na nalezení „spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv a svobod. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny 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 utendi et fruendi).“

V témtě 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.

b) Nedostatečná odůvodněnost Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům

Jak již uvedl Vlastník v části II.1 tohoto podání, převážná část výměry Pozemků je určena k plnění funkce bydlení. Zároveň Vlastník připravuje na Pozemcích Záměr.

Metropolitní plán navrhuje Pozemky využít k plnění funkce zahrádkové osady, a to s odůvodněním, že:

„Území má potenciál pro vznik městského parku významného pro okolní čtvrti. Metropolitní plán proto navrhuje ochranu a posílení nestavebního charakteru území a úpravy vedoucí k jeho začlenění do systému veřejných prostranství.“

Navrhované funkční využití pozemků se tak dostává do hrubého nepoměru s dosavadním funkčním využitím, čímž je zásadním způsobem zasaženo do vlastnického práva Vlastníků. A to navíc bez řádného odůvodnění.

Obdobná situace, tedy zásadní změna funkčního využití pozemků, byla řešena v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 11. 2014, čj. 4 As 141/2014–39.

Ve výše uvedeném případě došlo k napadení územního plánu stěžovatelkou, která zakoupila pozemky zařazené do funkční plochy „zóna obytného území“, v níž byla možná stavba rodinného domu bez omezení velikosti zastavěné plochy Následně došlo ke změně územního plánu. Touto změnou byly předmětné pozemky zařazeny do funkční plochy RZ - plocha rekreace zahrádkářské osady, aniž tato změna spočívající v omezení zastavitelnosti pozemků byla v územním plánu dostatečně odůvodněna. Tím došlo ve větší než nezbytné míře, nešetrně a diskriminačním způsobem k omezení, či dokonce zrušení určení uvedených pozemků k zastavění a v konečném důsledku k jejich znehodnocení jak z hlediska možností jejich využití, tak i z hlediska finančního. Takováto změna před soudy neobstála.

V citovaném rozsudku Nejvyšší správní soud uvedl: „... 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 předchozímu a zda tato změna v konečném důsledku znamená nepřiměřený zásah do vlastnických práv stěžovatelky k dotčeným pozemkům.“

Výše uvedená situace je totožná se současnou situací Vlastníka, jehož Pozemky jsou Územním plánem určeny k zastavění, zatímco Metropolitní plán navrhuje Pozemky zařadit do plochy funkčního využití zahrádková osada.

Jelikož řádné odůvodnění zásadní změny funkčního využití Pozemků absentuje a navrhovaná změna funkčního využití představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům, vykazuje návrh Metropolitního plánu stejně jako ve výše citovaném případě jen těžko zhojitelnou vadu, která má za následek jeho nezákonnost.

c) **Nepředvídatelnost Metropolitního plánu**

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, č.j. 8 Ao 1/2011-257: „Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetnější k právům jednotlivce.“ I tento princip předvídatelnosti a jisté kontinuity přitom návrh Metropolitního plánu popírá, když zcela zásadním způsobem mění funkční využití Pozemků. Návrh Metropolitního plánu nijak nezvažuje a nehodnotí možné varianty řešení. Zcela chybí odůvodnění, proč je stávající využití Pozemků do budoucna nevhodné. Návrh Metropolitního plánu je ve vztahu k právům Vlastníka realizovat výstavbu Záměru maximálně invazivní a nešetrný, jelikož nyní předvídanou výstavbu zcela znemožňuje. Navíc má Vlastník legitimní očekávání, že bude moci dokončit Záměr, jehož příprava je již v pokročilé fázi (viz výše bod II. 3). Nerealizací Záměru by Vlastníkovi vznikly škody značného rozsahu. Zároveň taková změna funkčního využití představuje zásadní zásah do vlastnického práva Vlastníka, neboť se změnou funkčního využití Pozemků mnohonásobně snižuje hodnota Pozemků oproti současnému stavu. Takový zásah nelze připustit, natož pak bez velice důkladného odůvodnění a zvážení všech variant a možností co nejméně invazivních zásahů.

d) **Současný stav v lokalitě a územní rozhodnutí jako limit v území**

V ploše 852/U Rokytky, ve které se nachází Pozemky, je v současné době v souladu s účinným Územním plánem realizována výstavba, případně vlastníci pozemků v dané lokalitě činí kroky k tomu, aby jejich pozemky byly v souladu s účinným Územním plánem využity. Lokalita se v současné době mění na obytnou zónu a její charakter je výrazně odlišný od stavu navrhovaného Metropolitním plánem. I z tohoto důvodu není vhodné navrhovat využití lokality jako městský park a Pozemky jako zahrádkářskou osadu. Městský park je v obytné zóně nerealizovatelný a zahrádkářská osada vklíněná mezi bytovou zástavbu také není vůbec vhodná. Z urbanistického hlediska nedává smysl mezi bytovou zástavbu navrhovat plochu zahrádkářské osady, protože ta se do stávajícího území nehodí. Tím spíše není možné toto navrhovat v situaci, kdy stávající Územní plán pro Pozemky předpokládá bytovou výstavbu, která se navíc i v bezprostředním okolí nyní realizuje. Proto je stávající úprava Územního plánu ve vztahu k Pozemkům jednoznačně vhodnější a návrh Metropolitního plánu tento stav zcela nekoncepčně a bez zohlednění stávajícího charakteru území zcela neodůvodněně mění. Taková změna je nepřipustným zásahem a v soudním přezkumu nemůže obstát. Navíc vlastníci, kteří aktivně podnikají kroky k realizaci Záměru, mají legitimní očekávání, která jim vyplývají ze současného stavu, který v daném území panuje. Tato očekávání pak byla posílena také Stanoviskem, které potvrdilo soulad Záměru s Územním plánem. S realizací Záměru počítá i Městská část Praha 9, která již v roce 2020 vzala na vědomí územní studii Záměru. Stejně tak se Záměrem počítá i hlavní město Praha, které rovněž v roce 2020 uzavřelo smlouvu o zřízení věcných břemen souvisejících s realizací Záměru (inženýrské sítě – voda, kanalizace, horkovod, sdělovací kabely, kabelové vedení a lampy veřejného osvětlení, elektrické distribuční kabelové vedení NN/VN atd.). S ohledem na skutečnost, že lze předpokládat vydání pravomocného územního rozhodnutí pro Záměr dříve, než nabyde účinnosti Metropolitní plán, bude představovat pravomocné územní rozhodnutí pro Záměr tzv. limit území. O limitech území přitom dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 9. 2012, č.j. 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.“ **Vlastník požaduje zařazení Pozemků do funkční plochy „zastavitelná transformační plocha s obytným využitím“ tak, aby byla umožněna realizace Záměru. To znamená i umožnění objemu Záměru v rozsahu minimálně 10.643 m2 HPP. Počet podlaží Vlastník požaduje nastavit na 6 NP, což odpovídá stávající zástavbě v ulici Modrého. Vlastník v této souvislosti pro lepší orientaci a představu předkládá i výňatek z územní studie Záměru v podobě, v jaké k němu bylo vydáno kladné Stanovisko (Příloha č. 5).** Vlastník dále trvá na tom, aby zpracovatel Metropolitního plánu vycházel ze skutečného stavu v dané lokalitě a aby zpracovatel respektoval již vydaná rozhodnutí nebo ta, jejichž vydání lze očekávat. Tímto postupem bude zajištěna lepší koordinace zájmů vlastníků pozemků v dané lokalitě se zájmy pořizovatele Metropolitního plánu. Z výše uvedených skutečností je zřejmé, že Metropolitní plán ve vztahu k Pozemkům porušuje základní principy tvorby územně plánovací dokumentace. Metropolitní plán zásadním způsobem mění funkční využití Pozemků, a to bez řádného odůvodnění takové změny, která je navíc zcela nepředvídatelná. Metropolitní plán nenavazuje na současnou regulaci lokality danou Územním plánem a nevychází z aktuálního stavu území. V důsledku výše uvedeného představuje nově navrhované funkční využití Pozemků závažný zásah do vlastnického práva Vlastníka Pozemků a Metropolitní plán je v části, která se týká Pozemků, nezákonný a nemůže proto obstát v rámci soudního přezkumu.

Připomínky k Metropolitnímu plánu dle paragrafu 50 zákona 183/2006 Sb.

Výšková regulace

1) Čtverce výškové regulace by neměly svými cípy zasahovat do parků, například do Petřína, Trojanových sadů, Ledeburské zahrady. Valdštejnské zahrady, Karlova náměstí. Odůvodnění: cíp čtverce v parku by mohl vést k zástavbě.

Výšková regulace

2) Čtverce výškové regulace by neměly být na území památkových zón na okrajích Památkové rezervace a vesnických památkových zón. Odůvodnění: vyšší povolená než stávající počet poschodí povede k rozmělnění památkové péče.

Výšková regulace

3) Veduty: deklarujete, že „Plán navrhuje výškovou regulaci na celém území hlavního města. Díky tomu tak nepůjdeme o typické pražské výhledy.“ - ale připouštíte bez uzardění oproti deklaracím další výškové stavby například na Pankráci - na sever a na východ od Centrálního parku, nebo v lokalitě Nové Bubny. A to zároveň v rozporu s dohodou s UNESCO a přesto že tato organizace dlouhodobě stavění výškových budov v Praze kritizuje. Více v kapitole Památková péče.

Ochrana přírody

4) Nesouhlasím, aby zastavitelné rozvojové nebo transformační plochy byly stanoveny až těsně na okraje parků a lesů, a požíraly volné plochy přímo u přírodních lokalit nebo v polích, např. západně od Nebušic, do polí až na okraj Šárky, na jižní okraje Šárky, po okraj lesa u Přední Kopaniny, až na okraj Dívčích hradů. Prokopského a Dalejského údolí. Kunratického lesa, do polí severně od Újezda, do polí východně od Pitkovic, východně od Dolních Měcholup, Štěrbohol, severně od Dubče. Zdůvodnění: přírodní lokality by měly mít široké nárazníkové území. A zemědělská půda by měla mít větší ochranu. Deklarujete, že Plán „zamezuje neekonomickému rozrůstání města do volné krajiny“, ale tuto deklaraci v okrajových částech Prahy nenaplníte. Nesouhlasím s těmito novými stavebními zónami, protože porušují i vaši deklaraci trvalé udržitelnosti vývoje, kterou zároveň novými stavebními zónami v polích porušujete.

Ochrana přírody

5) Hierarchie parků snižuje hodnotu parků nižší kategorie.

Ochrana přírody

6) Metropolitní plán porušuje chráněná přírodní území a narušuje krajinný ráz - kupříkladu: - okrajovou zástavbou podél severní strany Evropské ulice - zde by měla být zrušena přípučná zástavba a území přiřazeno logicky k Šárce, nikoliv k lokalitě Dědina - plošně povolenou zástavbou v Tiché Šárce, kde bude narušen krajinný ráz a rovněž naroste automobilová doprava, čímž bude nenapravitelně poškozen rekreační charakter údolí.

Ekologická stabilita, vodní režim

7) Suché poldry a retenční nádrže dešťové vody jsou v plánu málo využívané, měly by být všude kde je to možné - například v Havlíčkových sadech nebo na Jezerce, kde by měla být celá kaskáda suchých nádrží, například podobných vydlážděnému jezírku na Jezerce. Odůvodnění: poldry a retenční nádrže by měly redukovat nárůst velké vody v Botiči, Říčanském potoku a jiných menších tocích.

Ekologická stabilita, vodní režim

8) Záplavová území by generelně neměla být zastavována. Odůvodnění: Průtok a rozliv velké vody je zástavbou negativně ovlivněn.

Prostupnost území

9) U liniových staveb, například u Jižní spojky, nejsou přechody pro chodce a nemotorovou dopravu. Odůvodnění: Nemuset jít kilometry daleko, abych přišel na druhou stranu. Na listu Z04 není uvedena pěší průstupnost, zřejmě jí nepřikládáte dostatečnou důležitost.

Prostupnost území

10) Taktéž biokoridory zde nejsou uvedeny, zřejmě nejsou považovány za natolik důležité.

					a) Příroda je hlavně liniovými stavbami rozparcelovaná, divoká zvířata nemají možnost přecházet jinam. b) Nové zástavby jako například budoucí sídliště v areálech Nákladového nádraží Žižkov, Bohdalec-Slatiny- Strašnice, Smíchovské nádraží ničí bez adekvátní náhrady stávající polopřírodní areály, takže tam už sotva v budoucnu uvidíme například zajíce.
3644	MHMPP098B5KC	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016220	Nesouhlas <u>Územní studie</u> 11) Žádám, aby pro velké stavby typu Nákladové nádraží Žižkov, Bohdalec Slatiny Strašnice byla povinná území studie v podrobnějším měřítku. Odůvodnění: Je zapotřebí mít veřejné vybavení tam, kde je zapotřebí, resp. kde to určí samospráva, nikoliv tam, kde je chce mít developer. Deklarujete, že „V budoucnu se tak určitě nestane, aby pro školu, sportoviště nebo lékařské zařízení zbyl v rámci nové výstavby ten nejhorší pozemek.“ - Jste si tím tak jisti například u nové zástavby u vyjmenovaných developmentů? A budou pro tyto účely věnované dostatečně velké plochy? Jak navíc dosáhnete, že v patřičných lokalitách bude VEŠKERÉ základní veřejné vybavení, že v lokalitě dá developer k dispozici místo pro všechny důležité součásti veřejného vybavení, a nikoliv jen pro jejich část? Již váš výčet základní vybavenosti není úplný.
3644	MHMPP098B5KC	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016221	Nesouhlas <u>Územní studie</u> 12) Metropolitní plán by měl v transformačních a rozvojových plochách klást přísnější rámcová pravidla pro občanskou vybavenost odpovídající budoucímu počtu obyvatel v tomto území a návaznosti na okolní území - rezervovat preferenční umístění občanské vybavenosti (stejným způsobem jako u koridorů pro dopravní stavby), například v blízkosti veřejných dopravních prostředků.
3644	MHMPP098B5KC	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016222	Nesouhlas <u>Územní studie</u> 13) Nemělo by dále být přípustné, aby developeři, kteří přijdou v transformačních a rozvojových plochách se zástavbou jako první, mohli všem dalším vyčerpat přípustné koeficienty.
3644	MHMPP098B5KC	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016223	Nesouhlas <u>Územní studie</u> 14) Deklarujete také, že „Z Prahy se tak do budoucna stane metropole krátkých vzdáleností s dobrou dostupností škol, školek, zdravotnických služeb, obchodů, ale také dostatkem rekreačních a sportovních míst.“ - Jak toho dokážete, když ani nedefinujete subcentra, odkud se tyto vzdálenosti budou měřit?
3644	MHMPP098B5KC	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016224	Nesouhlas <u>Památková ochrana</u> 15) Metropolitní plán je jako jeho první verze v nesouladu se stávajícími stavebními předpisy Pražské památkové rezervace, památkových zón, ochranného pásma Pražské památkové rezervace, zadáním Územního plánu hl. m. Prahy, a porušuje mezinárodní závazky vyplývající z dohody s UNESCO, jakož i principy Management plánu ochrany světového kulturního dědictví: - plošným určováním počtu podlaží v těchto územích (často vyšším než je převážně stávající) (umožní se tak bourání za účelem přípustné vyšší stavby či nástavby), metropolitní plán poškozuje veškerá stabilizovaná území, rovněž mimo Pražskou památkovou rezervaci, plošně navýšenou přípustnou zástavbou a přípustným navyšováním rohových domů. - sčítáním počtů podlaží na křižovatkách, hlavních třídách a náměstích (umožní se bourání či nástavby u stávající zástavby - ruší se stavební a památkový charakter území, město by nemělo být prošpikované vysokými stavbami nad úrovní ostatní zástavby, poruší se horizontály) - výškovou regulací stanovenou pouze v podlažích, převážně bez určení maximální výšky jednoho podlaží (tato regulace je ve výškových maximech nepřesná, navíc v budoucnu by úmyslně vysoká patra mohla být dodatečně přepatrována a dosáhlo by se takto defakto dvojnásobného počtu podlaží) - NEdeklarováním náměstí Curieových jako náměstí (když se stavěly okolní budovy, bylo náměstí Curieových průběžně do dneška vedeno v městském plánu jako náměstí) - nedostatečnou ochranou panoramatu Prahy přípustnou výškovou zástavbou na okraji ochranného pásma Pražské památkové rezervace a na panoramatu - nedostatečnou ochranou panoramatu Prahy výškovou zástavbou nad limit 70 metrů stanovený v dohodě s UNESCO. Pro ochranu památek nestačí obecné deklarace a vyjmenování směrnic, kterým se vše má podřízovat, pouze v poznámce pod čarou v textové části: - nařízení vlády č. 66/1971 Sb., o památkové rezervaci v hlavním městě Praze - zákon 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění - mezinárodní úmluvu s UNESCO - Management plán ochrany světového kulturního dědictví, předaný hlavním městem Prahu výboru pro světové dědictví UNESCO - zadání Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) schválené ZHMP Usnesením č. 31/6 ze dne 19. 9. 2013 Je nutné, aby nejen pro Památkovou rezervaci, ale i pro ochranná pásma platila odlišná pravidla od zbytku Prahy, a aby tato byla v souladu s nadřazenými předpisy. Navíc žádám, aby byly uchráněny zbytkové veduty na vrch Vítkov z míst kolem Masarykova nádraží, které ještě nebyly zničeny předimenzovánu současnou zástavbou kolem tohoto nádraží. A žádám, aby na pankráckém horizontu nebyly povoleny další výškové stavby, viditelné nejen ze všech vyvýšených míst, nýbrž i z celého západního břehu Vltavy a z vltavských mostů.
3644	MHMPP098B5KC	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016225	Nesouhlas <u>Památková ochrana</u> 16) Nesouhlasím s uvedením železničního mostu pouze jako veřejně prospěšná stavba pro železnici, aniž by byla stanovena památková ochrana mostu.
3644	MHMPP098B5KC	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016227	Nesouhlas <u>Památková ochrana</u> 17) Navrhuji, aby u stávajících staveb, které byly v minulosti povoleny v rozporu s předpisy památkové péče, nebo v rozporu s předpisy chráněných přírodních území - kupříkladu McDonald u konečné stanice tramvaje Divoká Šárka, byl navržen status "stavebních prvků ke zrušení" - shodně s prvkem "infrastruktury ke zrušení".
3644	MHMPP098B5KC	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016235	Nesouhlas <u>Vnitrobloky</u> 18) Metropolitní plán by neměl pouze obecně deklarovat ochranu vnitrobloků, nýbrž konkrétně určit bloky k ochraně. Výšková regulace určuje výšku čtverců, aniž by stanovovala bloky, kde je důležité zachování parkového charakteru vnitrobloku. Obytná zástavba v transformačních a rozvojových plochách by měla mít převážně formu blokové struktury se zelenými vnitrobloky. IPR dosud upřednostňoval právě v transformačních a rozvojových územích - příklad Nové Bubny - blokovou strukturu se zelenými vnitrobloky, ale v Metropolitním plánu umožňuje ve všech transformačních a rozvojových plochách volnou zástavbu a a IPR tým porušuje vlastní principy.
3644	MHMPP098B5KC	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016236	Nesouhlas <u>Vnitrobloky</u> 19) Plán by měl přispět i k ochraně zeleně mezi budovami ve stabilizovaných obytných územích.
3644	MHMPP098B5KC	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016237	Nesouhlas <u>Automobilová doprava, MHD</u> 20) Zahušťováním zástavby a zvyšováním počtu obyvatel Prahy a jejích městských částí rostou nároky na dopravní infrastrukturu, už dnes přetíženou (jak u automobilové, tak u veřejné dopravy). V Metropolitním plánu mimo plánované linky metra a tramvají neřešíte, zda se tím vyřeší budoucí - ještě navýšené - přetížení dopravní sítě.
3644	MHMPP098B5KC	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016239	Nesouhlas <u>Automobilová doprava, MHD</u> 21) Neregulovaným navyšováním počtu podzemních či nadzemních parkovišť v centru vzroste již tak nadměrná soukromá automobilová doprava jak v centru, tak do centra a z centra. A vjezdy do garáží porušují památkový charakter chráněných území. V památkové zóně a v ochranném pásmu by stavby podzemních garáží neměly být povoleny.
3644	MHMPP098B5KC	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016242	Nesouhlas <u>Automobilová doprava, MHD</u> 22) Plánovaná sídliště Bohdalec-Slatiny-Strašnice, Nákladové nádraží. Smíchovské nádraží, Hagibor atd. jsou předimenzovaná - nárůstem obyvatel bude docházet ke kolapsům individuální i veřejné dopravy a záchranná služba a hasiči nebudou mít rychlé spojení.
3644	MHMPP098B5KC	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016245	Nesouhlas <u>Automobilová doprava, MHD</u> 23) Žádám, aby tunel pod Divčími hradý i Radlická radiála byly vedeny kompletně pod zemí.
3644	MHMPP098B5KC	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016248	Nesouhlas <u>Automobilová doprava, MHD</u> 24) Nové komunikace by měly být projektovány pouze za předpokladu, že v součtu se souběžnými ostatními zátěžemi splní limity přípustné decibelové zátěže a limity škodlivin.
3644	MHMPP098B5KC	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016252	Nesouhlas <u>Nová tramvajová spojení</u> 25) Nevidím důvodu, proč neplánujete tramvajové spojení do ZOO. Zcela určitě bych ale nepřivítal jakoukoli komunikaci MHD nebo automobilové dopravy po břehu Vltavy.
3644	MHMPP098B5KC	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016253	Nesouhlas <u>Cyklostezky a pěší trasy</u> 26) Metropolitní plán nenaplňuje Strategický plán hl. m. Prahy ohledně cílového 70 % podílu neautomobilové dopravy.
3644	MHMPP098B5KC	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016254	Nesouhlas <u>Cyklostezky a pěší trasy</u> 27) Nereflektuje v tomto směru dostatečně další strategické dokumenty: Zásady územního rozvoje, Plán udržitelné mobility. Krajský integrovaný program snižování emisí, Akční plán zlepšení akustické situace na území hl. m. Prahy, Klimatická strategie hl. m. Prahy, Plán rozvoje cyklistické dopravy a rekreační cyklistiky do roku 2020

3644	MHMPP098B5KC	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016255	Nesouhlas	<u>Cyklostezky a pěší trasy</u> 28) Neřešíte návazné pěší trasy na stávající hlavní trasy.
3644	MHMPP098B5KC	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016258	Nesouhlas	<u>Cyklostezky a pěší trasy</u> 29) Nepřeju si další cyklotrasy přes území parků. Parky by měly být určeny jen pěším k bezpečné rekreaci, bez nebezpečí úrazů cyklodopravou. Cyklotrasy by neměly být na úkor přírody a na úkor pěší dopravy.
3644	MHMPP098B5KC	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016263	Nesouhlas	<u>Cyklostezky a pěší trasy</u> 30) Žádám, aby cyklostezky byly generelně oddělovány od pěších tras. Oddělení střední čarou nestačí. Odůvodnění: pěší jsou ohrožování dvoukolými dopravními prostředky - jako rodič se s malými dětmi na tříkolkách neodvažují na pěší trasy, kde je zároveň provoz kol.
3644	MHMPP098B5KC	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016264	Nesouhlas	<u>Okružní metro</u> 31) Navrhují územní rezervu pro případnou okružní trasu metra kolem Prahy, to ve vícerych variantách, protože o tomto tématu dosud nebyla vedena ani odborná, ani veřejná diskuse.
3644	MHMPP098B5KC	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016265	Nesouhlas	<u>Letiště</u> 32) Přistávací a startovací dráhy letiště Ruzyně by neměly být rozšiřovány, a letiště Letňany by nemělo být rozšiřováno na mezinárodní veřejné letiště. Odůvodnění: Rozšířením provozu obou letišť bude navyšováno hlukové a imisní škodlivinové zatížení, a bude podpořen overtourismus. Město Praha by mělo mít ve všech aspektech výstavby jako nadřazený cíl ekologickou stabilitu, odpovídat i zde Zásadám udržitelného rozvoje.
3644	MHMPP098B5KC	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016266	Nesouhlas	<u>Cílový počet obyvatel a časový horizont</u> 33) Cílový počet obyvatel a časový horizont pro jeho dosažení by měly být výslovně stanoveny v textové části ke stavebním obytným územím. Navýšení obyvatelstva na skoro 2 miliony by mělo být zdůvodněno. Důvodem by jistě nemělo být, aby si boháči z celé Evropy, Rusové, Arabové, Číňané a Američané mohli kdykoliv pořídit luxusní byt v Praze. A navyšování bytového fondu by také nemělo podporovat vnitřní migraci za zaměstnáním v Praze. Regiony by se samy, s podporou státu, měly postarat o pracovní místa pro své občany, aby se venkované nemuseli stěhovat za prací do Prahy.
3644	MHMPP098B5KC	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016267	Nesouhlas	<u>Součinnost Středočeského kraje</u> 34) Plán by měl výslovně stanovit, co bude Praha požadovat od Středočeského kraje. Tak například by neměly potoky jako Botič přicházet za přívalových dešťů na území Prahy již rozvodněné. Středočeský kraj by proto měl zajistit dostatek rozlivových území a suchých polderů.
3644	MHMPP09N6NMA	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016078	Nesouhlas	Připomínky k Metropolitnímu plánu dle paragrafu 50 zákona 183/2006 Sb. <u>Výšková regulace</u> 1) Čtverce výškové regulace by neměly svými cípy zasahovat do parků, například do Petřína, Trojanových sadů, Ledeburské zahrady. Valdštejnské zahrady, Karlova náměstí. Odůvodnění: cíp čtverce v parku by mohl vést k zástavbě.
3644	MHMPP09N6NMA	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016079	Nesouhlas	<u>Výšková regulace</u> 2) Čtverce výškové regulace by neměly být na území památkových zón na okrajích Památkové rezervace a vesnických památkových zón. Odůvodnění: vyšší povolená než stávající počet poschodí povede k rozmělnění památkové péče.
3644	MHMPP09N6NMA	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016080	Nesouhlas	<u>Výšková regulace</u> 3) Veduty: deklarujete, že „Plán navrhuje výškovou regulaci na celém území hlavního města. Díky tomu tak nepůjdeme o typické pražské výhledy.“ - ale připouštíte bez uzardění oproti deklaracím další výškové stavby například na Pankráci - na sever a na východ od Centrálního parku, nebo v lokalitě Nové Bubny. A to zároveň v rozporu s dohodou s UNESCO a přesto že tato organizace dlouhodobě stavění výškových budov v Praze kritizuje. Více v kapitole Památková péče.
3644	MHMPP09N6NMA	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016081	Nesouhlas	<u>Ochrana přírody</u> 4) Nesouhlasím, aby zastavitelné rozvojové nebo transformační plochy byly stanoveny až těsně na okraje parků a lesů, a požíraly volné plochy přímo u přírodních lokalit nebo v polích, např. západně od Nebušic, do polí až na okraj Šárky, na jižní okraje Šárky, po okraj lesa u Přední Kopaniny, až na okraj Dívčích hradů. Prokopského a Dalejského údolí. Kunratického lesa, do polí severně od Újezda, do polí východně od Pitkovic, východně od Dolních Měcholup, Štěrbohol, severně od Dubče. Zdůvodnění: přírodní lokality by měly mít široké nárazníkové území. A zemědělská půda by měla mít větší ochranu. Deklarujete, že Plán „zamezuje neekonomickému rozrůstání města do volné krajiny“, ale tuto deklaraci v okrajových částech Prahy nenaplnujete. Nesouhlasím s těmito novými stavebními zónami, protože porušují i vaši deklaraci trvalé udržitelnosti vývoje, kterou zároveň novými stavebními zónami v polích porušujete.
3644	MHMPP09N6NMA	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016083	Nesouhlas	<u>Ochrana přírody</u> 5) Hierarchie parků snižuje hodnotu parků nižší kategorie.
3644	MHMPP09N6NMA	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016146	Nesouhlas	<u>Ochrana přírody</u> 6) Metropolitní plán porušuje chráněná přírodní území a narušuje krajinný ráz - kupříkladu: - okrajovou zástavbou podél severní strany Evropské ulice - zde by měla být zrušena přípustná zástavba a území přiřazeno logicky k Šárce, nikoliv k lokalitě Dědina - plošně povolenou zástavbou v Tiché Šárce, kde bude narušen krajinný ráz a rovněž naroste automobilová doprava, čímž bude nenapravitelně poškozen rekreační charakter údolí.
3644	MHMPP09N6NMA	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016148	Nesouhlas	<u>Ekologická stabilita, vodní režim</u> 7) Suché poldry a retenční nádrže dešťové vody jsou v plánu málo využívané, měly by být všude kde je to možné - například v Havlíčkových sadech nebo na Jezerce, kde by měla být celá kaskáda suchých nádrží, například podobných vydlážděnému jezírku na Jezerce. Odůvodnění: poldry a retenční nádrže by měly redukovat nárůst velké vody v Botiči, Říčanském potoku a jiných menších tocích.
3644	MHMPP09N6NMA	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016217	Nesouhlas	<u>Ekologická stabilita, vodní režim</u> 8) Záplavová území by generelně neměla být zastavována. Odůvodnění: Průtok a rozliv velké vody je zástavbou negativně ovlivněn.
3644	MHMPP09N6NMA	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016218	Nesouhlas	<u>Prostupnost území</u> 9) U liniových staveb, například u Jižní spojky, nejsou přechody pro chodce a nemotorovou dopravu. Odůvodnění: Nemuset jít kilometry daleko, abych přišel na druhou stranu. Na listu Z04 není uvedena pěší prostupnost, zřejmě jí nepřikládáte dostatečnou důležitost.
3644	MHMPP09N6NMA	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016219	Nesouhlas	<u>Prostupnost území</u> 10) Taktéž biokoridory zde nejsou uvedeny, zřejmě nejsou považovány za natolik důležité. a) Příroda je hlavně liniovými stavbami rozparcelovaná, divoká zvířata nemají možnost přecházet jinam. b) Nové zástavby jako například budoucí sídliště v areálech Nákladového nádraží Žižkov, Bohdalec-Slatiny- Strašnice, Smíchovské nádraží ničí bez adekvátní náhrady stávající polopřírodní areály, takže tam už sotva v budoucnu uvidíme například zajíce.
3644	MHMPP09N6NMA	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016220	Nesouhlas	<u>Územní studie</u> 11) Žádám, aby pro velké stavby typu Nákladové nádraží Žižkov, Bohdalec Slatiny Strašnice byla povinná území studie v podrobnějším měřítku. Odůvodnění: Je zapotřebí mít veřejné vybavení tam, kde je zapotřebí, resp. kde to určí samospráva, nikoliv tam, kde je chce mít developer. Deklarujete, že „V budoucnu se tak určitě nestane, aby pro školu, sportoviště nebo lékařské zařízení zbyl v rámci nové výstavby ten nejhorší pozemek.“ - Jste si tím tak jisti například u nové zástavby u vyjmenovaných developmentů? A budou pro tyto účely věnované dostatečně velké plochy? Jak navíc dosáhnete, že v patřičných lokalitách bude VEŠKERÉ základní veřejné vybavení, že v lokalitě dá developer k dispozici místo pro všechny důležité součásti veřejného vybavení, a nikoliv jen pro jejich část? Již váš výčet základní vybavenosti není úplný.
3644	MHMPP09N6NMA	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016221	Nesouhlas	<u>Územní studie</u> 12) Metropolitní plán by měl v transformačních a rozvojových plochách klást přísnější rámcová pravidla pro občanskou vybavenost odpovídající budoucímu počtu obyvatel v tomto území a návaznosti na okolní území - rezervovat preferenční umístění občanské vybavenosti (stejným způsobem jako u koridorů pro dopravní stavby), například v blízkosti veřejných dopravních prostředků.
3644	MHMPP09N6NMA	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016222	Nesouhlas	<u>Územní studie</u> 13) Nemělo by dále být přípustné, aby developeři, kteří přijdou v transformačních a rozvojových plochách se zástavbou jako první, mohli všem dalším vyčerpat přípustné koeficienty.

3644	MHMPP09N6NMA	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016223	Nesouhlas	<u>Územní studie</u> 14) Deklarujete také, že „Z Prahy se tak do budoucna stane metropole krátkých vzdáleností s dobrou dostupností škol, školek, zdravotnických služeb, obchodů, ale také dostatkem rekreačních a sportovních míst." - Jak toho dokážete, když ani nedefinujete subcentra, odkud se tyto vzdálenosti budou měřit?
3644	MHMPP09N6NMA	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016224	Nesouhlas	<u>Památková ochrana</u> 15) Metropolitní plán je jako jeho první verze v nesouladu se stávajícími stavebními předpisy Pražské památkové rezervace, památkových zón, ochranného pásma Pražské památkové rezervace, zadáním Územního plánu hl. m. Prahy, a porušuje mezinárodní závazky vyplývající z dohody s UNESCO, jakož i principy Management plánu ochrany světového kulturního dědictví: - plošným určováním počtu podlaží v těchto územích (často vyšším než je převážně stávající) (umožní se tak bourání za účelem přípustné vyšší stavby či nástavby), metropolitní plán poškozuje veškerá stabilizovaná území, rovněž mimo Pražskou památkovou rezervaci, plošně navýšenou přípustnou zástavbou a přípustným navyšováním rohových domů. - sčítáním počtů podlaží na křižovatkách, hlavních třídách a náměstích (umožní se bourání či nástavby u stávající zástavby - ruší se stavební a památkový charakter území, město by nemělo být prošípované vysokými stavbami nad úrovní ostatní zástavby, poruší se horizontály) - výškovou regulací stanovenou pouze v podlažích, převážně bez určení maximální výšky jednoho podlaží (tato regulace je ve výškových maximech nepřesná, navíc v budoucnu by úmyslně vysoká patra mohla být dodatečně přepatrována a dosáhlo by se takto defakto dvojnásobného počtu podlaží) - NEdeklarováním náměstí Curieových jako náměstí (když se stavěly okolní budovy, bylo náměstí Curieových průběžně do dneška vedeno v městském plánu jako náměstí) - nedostatečnou ochranou panoramatu Prahy přípustnou výškovou zástavbou na okraji ochranného pásma Pražské památkové rezervace a na panoramatu - nedostatečnou ochranou panoramatu Prahy výškovou zástavbou nad limit 70 metrů stanovený v dohodě s UNESCO. Pro ochranu památek nestačí obecné deklarace a vyjmenování směrnic, kterým se vše má podřizovat, pouze v poznámce pod čarou v textové části: - nařízení vlády č. 66/1971 Sb., o památkové rezervaci v hlavním městě Praze - zákon 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění - mezinárodní úmluvu s UNESCO - Management plán ochrany světového kulturního dědictví, předaný hlavním městem Prahu výboru pro světové dědictví UNESCO - zadání Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) schválené ZHMP Usnesením č. 31/6 ze dne 19. 9. 2013 Je nutné, aby nejen pro Památkovou rezervaci, ale i pro ochranná pásma platila odlišná pravidla od zbytku Prahy, a aby tato byla v souladu s nadřazenými předpisy. Navíc žádám, aby byly uchráněny zbytkové veduty na vrch Vítkov z míst kolem Masarykova nádraží, které ještě nebyly zničeny předimenzovánu současnou zástavbou kolem tohoto nádraží. A žádám, aby na pankráckém horizontu nebyly povoleny další výškové stavby, viditelné nejen ze všech vyvýšených míst, nýbrž i z celého západního břehu Vltavy a z vltavských mostů.
3644	MHMPP09N6NMA	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016225	Nesouhlas	<u>Památková ochrana</u> 16) Nesouhlasím s uvedením železničního mostu pouze jako veřejně prospěšná stavba pro železnici, aniž by byla stanovena památková ochrana mostu.
3644	MHMPP09N6NMA	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016227	Nesouhlas	<u>Památková ochrana</u> 17) Navrhuji, aby u stávajících staveb, které byly v minulosti povoleny v rozporu s předpisy památkové péče, nebo v rozporu s předpisy chráněných přírodních území - kupříkladu McDonald u konečné stanice tramvaje Divoká Šárka, byl navržen status "stavebních prvků ke zrušení" - shodně s prvkem "infrastruktury ke zrušení".
3644	MHMPP09N6NMA	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016235	Nesouhlas	<u>Vnitrobloky</u> 18) Metropolitní plán by neměl pouze obecně deklarovat ochranu vnitrobloků, nýbrž konkrétně určit bloky k ochraně. Výšková regulace určuje výšku čtverců, aniž by stanovovala bloky, kde je důležité zachování parkového charakteru vnitrobloku. Obytná zástavba v transformačních a rozvojových plochách by měla mít převážně formu blokové struktury se zelenými vnitrobloky. IPR dosud upřednostňoval právě v transformačních a rozvojových územích - příklad Nové Bubny - blokovou strukturu se zelenými vnitrobloky, ale v Metropolitním plánu umožňuje ve všech transformačních a rozvojových plochách volnou zástavbu a a IPR tým porušuje vlastní principy.
3644	MHMPP09N6NMA	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016236	Nesouhlas	<u>Vnitrobloky</u> 19) Plán by měl přispět i k ochraně zeleně mezi budovami ve stabilizovaných obytných územích.
3644	MHMPP09N6NMA	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016237	Nesouhlas	<u>Automobilová doprava, MHD</u> 20) Zahušťováním zástavby a zvyšováním počtu obyvatel Prahy a jejích městských částí rostou nároky na dopravní infrastrukturu, už dnes přetíženou (jak u automobilové, tak u veřejné dopravy). V Metropolitním plánu mimo plánované linky metra a tramvajů neřešíte, zda se tím vyřeší budoucí - ještě navýšené - přetížení dopravní sítě.
3644	MHMPP09N6NMA	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016239	Nesouhlas	<u>Automobilová doprava, MHD</u> 21) Neregulovaným navyšováním počtu podzemních či nadzemních parkovišť v centru vzroste již tak nadměrná soukromá automobilová doprava jak v centru, tak do centra a z centra. A vjezdy do garáží porušují památkový charakter chráněných území. V památkové zóně a v ochranném pásmu by stavby podzemních garáží neměly být povoleny.
3644	MHMPP09N6NMA	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016242	Nesouhlas	<u>Automobilová doprava, MHD</u> 22) Plánovaná sídliště Bohdalec-Slatiny-Strašnice, Nákladové nádraží. Smíchovské nádraží, Hagibor atd. jsou předimenzovaná - nárůstem obyvatel bude docházet ke kolapsům individuální i veřejné dopravy a záchranná služba a hasiči nebudou mít rychlé spojení.
3644	MHMPP09N6NMA	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016245	Nesouhlas	<u>Automobilová doprava, MHD</u> 23) Žádám, aby tunel pod Divčicími hradby i Radlická radiála byly vedeny kompletně pod zemí.
3644	MHMPP09N6NMA	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016248	Nesouhlas	<u>Automobilová doprava, MHD</u> 24) Nové komunikace by měly být projektovány pouze za předpokladu, že v součtu se souběžnými ostatními zátěžemi splní limity přípustné decibelové zátěže a limity škodlivin.
3644	MHMPP09N6NMA	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016252	Nesouhlas	<u>Nová tramvajová spojení</u> 25) Nevidím důvodu, proč neplánujete tramvajové spojení do ZOO. Zcela určitě bych ale nepřivítal jakoukoli komunikaci MHD nebo automobilové dopravy po břehu Vltavy.
3644	MHMPP09N6NMA	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016253	Nesouhlas	<u>Cyklostezky a pěší trasy</u> 26) Metropolitní plán nenaplňuje Strategický plán hl. m. Prahy ohledně cílového 70 % podílu neautomobilové dopravy.
3644	MHMPP09N6NMA	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016254	Nesouhlas	<u>Cyklostezky a pěší trasy</u> 27) Nereflektuje v tomto směru dostatečně další strategické dokumenty: Zásady územního rozvoje, Plán udržitelné mobility. Krajský integrovaný program snižování emisí, Akční plán zlepšení akustické situace na území hl. m. Prahy, Klimatická strategie hl. m. Prahy, Plán rozvoje cyklistické dopravy a rekreační cyklistiky do roku 2020
3644	MHMPP09N6NMA	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016255	Nesouhlas	<u>Cyklostezky a pěší trasy</u> 28) Neřešíte návazné pěší trasy na stávající hlavní trasy.
3644	MHMPP09N6NMA	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016258	Nesouhlas	<u>Cyklostezky a pěší trasy</u> 29) Nepřeju si další cyklotrasy přes území parků. Parky by měly být určeny jen pěším k bezpečné rekreaci, bez nebezpečí úrazů cyklodopravou. Cyklotrasy by neměly být na úkor přírody a na úkor pěší dopravy.
3644	MHMPP09N6NMA	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016263	Nesouhlas	<u>Cyklostezky a pěší trasy</u> 30) Žádám, aby cyklostezky byly generelně oddělovány od pěších tras. Oddělení střední čarou nestačí. Odůvodnění: pěší jsou ohrožováni dvoukolými dopravními prostředky - jako rodič se s malými dětmi na tříčkách neodvažují na pěší trasy, kde je zároveň provoz kol.
3644	MHMPP09N6NMA	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016264	Nesouhlas	<u>Okružní metro</u> 31) Navrhuji územní rezervu pro případnou okružní trasu metra kolem Prahy, to ve vícerych variantách, protože o tomto tématu dosud nebyla vedena ani odborná, ani veřejná diskuse.
3644	MHMPP09N6NMA	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016265	Nesouhlas	<u>Letiště</u> 32) Přistávací a startovací dráhy letiště Ruzyně by neměly být rozšiřovány, a letiště Letňany by nemělo být rozšiřováno na mezinárodní veřejné letiště. Odůvodnění: Rozšířením provozu obou letišť bude navyšováno hlukové a imisní škodlivinové zatížení, a bude podpořen overtourismus. Město Praha by mělo mít ve všech aspektech výstavby jako nadřazený cíl ekologickou stabilitu, odpovídat i zde Zásadám udržitelného rozvoje.
3644	MHMPP09N6NMA	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016266	Nesouhlas	<u>Cílový počet obyvatel a časový horizont</u> 33) Cílový počet obyvatel a časový horizont pro jeho dosažení by měly být výslovně stanoveny v textové části ke stavebním obytným územím.

3644	MHMPP09N6NMA	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016267	Nesouhlas	Navýšení obyvatelstva na skoro 2 miliony by mělo být zdůvodněno. Důvodem by jistě nemělo být, aby si boháči z celé Evropy, Rusové, Arabové, Číňané a Američané mohli kdykoliv pořídit luxusní byt v Praze. A navyšování bytového fondu by také nemělo podporovat vnitřní migraci za zaměstnáním v Praze. Regiony by se samy, s podporou státu, měly postarat o pracovní místa pro své občany, aby se venkované nemuseli stěhovat za prací do Prahy.
3644	MHMPXPJMLS7N	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016078	Nesouhlas	<u>Součinnost Středočeského kraje</u> 34) Plán by měl výslovně stanovit, co bude Praha požadovat od Středočeského kraje. Tak například by neměly potoky jako Botič přicházet za přívalových dešťů na území Prahy již rozvodněné. Středočeský kraj by proto měl zajistit dostatek rozlivových území a suchých polderů.
3644	MHMPXPJMLS7N	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016079	Nesouhlas	Připomínky k Metropolitnímu plánu dle paragrafu 50 zákona 183/2006 Sb. <u>Výšková regulace</u> 1) Čtverce výškové regulace by neměly svými cípy zasahovat do parků, například do Petřína, Trojanových sadů, Ledeburské zahrady. Valdštejnské zahrady, Karlova náměstí. Odůvodnění: cíp čtverce v parku by mohl vést k zástavbě.
3644	MHMPXPJMLS7N	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016080	Nesouhlas	<u>Výšková regulace</u> 2) Čtverce výškové regulace by neměly být na území památkových zón na okrajích Památkové rezervace a vesnických památkových zón. Odůvodnění: vyšší povolená než stávající počet poschodí povede k rozmělnění památkové péče.
3644	MHMPXPJMLS7N	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016081	Nesouhlas	<u>Výšková regulace</u> 3) Veduty: deklarujete, že „Plán navrhuje výškovou regulaci na celém území hlavního města. Díky tomu tak nepřijdeme o typické pražské výhledy.“ - ale připouštíte bez uzardění oproti deklaracím další výškové stavby například na Pankráci - na sever a na východ od Centrálního parku, nebo v lokalitě Nové Bubny. A to zároveň v rozporu s dohodou s UNESCO a přesto že tato organizace dlouhodobě stavění výškových budov v Praze kritizuje. Více v kapitole Památková péče.
3644	MHMPXPJMLS7N	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016083	Nesouhlas	<u>Ochrana přírody</u> 4) Nesouhlasím, aby zastavitelné rozvojové nebo transformační plochy byly stanoveny až těsně na okraje parků a lesů, a požíraly volné plochy přímo u přírodních lokalit nebo v polích, např. západně od Nebušic, do polí až na okraj Šárky, na jižní okraje Šárky, po okraj lesa u Přední Kopaniny, až na okraj Dívčích hradů. Prokopského a Dalejského údolí. Kunratického lesa, do polí severně od Újezda, do polí východně od Pitkovic, východně od Dolních Měcholup, Štěrbohol, severně od Dubče. Zdůvodnění: přírodní lokality by měly mít široké nárazníkové území. A zemědělská půda by měla mít větší ochranu. Deklarujete, že Plán „zamezuje neekonomickému rozrůstání města do volné krajiny“, ale tuto deklaraci v okrajových částech Prahy nenaplnujete. Nesouhlasím s těmito novými stavebními zónami, protože porušují i vaši deklaraci trvalé udržitelnosti vývoje, kterou zároveň novými stavebními zónami v polích porušujete.
3644	MHMPXPJMLS7N	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016146	Nesouhlas	<u>Ochrana přírody</u> 5) Hierarchie parků snižuje hodnotu parků nižší kategorie.
3644	MHMPXPJMLS7N	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016148	Nesouhlas	<u>Ochrana přírody</u> 6) Metropolitní plán porušuje chráněná přírodní území a narušuje krajinný ráz - kupříkladu: - okrajovou zástavbou podél severní strany Evropské ulice - zde by měla být zrušena přípustná zástavba a území přiřazeno logicky k Šárce, nikoliv k lokalitě Dědina - plošně povolenou zástavbou v Tiché Šárce, kde bude narušen krajinný ráz a rovněž naroste automobilová doprava, čímž bude nenapravitelně poškozen rekreační charakter údolí.
3644	MHMPXPJMLS7N	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016217	Nesouhlas	<u>Ekologická stabilita, vodní režim</u> 7) Suché poldry a retenční nádrže dešťové vody jsou v plánu málo využívané, měly by být všude kde je to možné - například v Havlíčkových sadech nebo na Jezerce, kde by měla být celá kaskáda suchých nádrží, například podobných vydlážděnému jezírku na Jezerce. Odůvodnění: poldry a retenční nádrže by měly redukovat nárůst velké vody v Botiči, Říčanském potoku a jiných menších tocích.
3644	MHMPXPJMLS7N	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016218	Nesouhlas	<u>Ekologická stabilita, vodní režim</u> 8) Záplavová území by generelně neměla být zastavována. Odůvodnění: Průtok a rozliv velké vody je zástavbou negativně ovlivněn.
3644	MHMPXPJMLS7N	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016219	Nesouhlas	<u>Prostupnost území</u> 9) U liniových staveb, například u Jižní spojky, nejsou přechody pro chodce a nemotorovou dopravu. Odůvodnění: Nemuset jít kilometry daleko, abych přišel na druhou stranu. Na listu Z04 není uvedena pěší prostupnost, zřejmě jí nepřikládáte dostatečnou důležitost.
3644	MHMPXPJMLS7N	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016220	Nesouhlas	<u>Prostupnost území</u> 10) Taktéž biokoridory zde nejsou uvedeny, zřejmě nejsou považovány za natolik důležité. a) Příroda je hlavně liniovými stavbami rozparcelovaná, divoká zvířata nemají možnost přecházet jinak. b) Nové zástavby jako například budoucí sídliště v areálech Nákladového nádraží Žižkov, Bohdalec-Slatiny- Strašnice, Smíchovské nádraží ničí bez adekvátní náhrady stávající polopřírodní areály, takže tam už sotva v budoucnu uvidíme například zajíce.
3644	MHMPXPJMLS7N	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016221	Nesouhlas	<u>Územní studie</u> 11) Žádám, aby pro velké stavby typu Nákladové nádraží Žižkov, Bohdalec Slatiny Strašnice byla povinná území studie v podrobnějším měřítku. Odůvodnění: Je zapotřebí mít veřejné vybavení tam, kde je zapotřebí, resp. kde to určí samosprávy, nikoliv tam, kde je chce mít developer. Deklarujete, že „V budoucnu se tak určitě nestane, aby pro školu, sportoviště nebo lékařské zařízení zbyl v rámci nové výstavby ten nejhorší pozemek.“ - Jste si tím tak jisti například u nové zástavby u vyjmenovaných developmentů? A budou pro tyto účely věnované dostatečně velké plochy? Jak navíc dosáhnete, že v patřičných lokalitách bude VEŠKERÉ základní veřejné vybavení, že v lokalitě dá developer k dispozici místo pro všechny důležité součásti veřejného vybavení, a nikoliv jen pro jejich část? Již váš výčet základní vybavenosti není úplný.
3644	MHMPXPJMLS7N	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016222	Nesouhlas	<u>Územní studie</u> 12) Metropolitní plán by měl v transformačních a rozvojových plochách klást přísnější rámcová pravidla pro občanskou vybavenost odpovídající budoucímu počtu obyvatel v tomto území a návaznosti na okolní území - rezervovat preferenční umístění občanské vybavenosti (stejným způsobem jako u koridorů pro dopravní stavby), například v blízkosti veřejných dopravních prostředků.
3644	MHMPXPJMLS7N	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016223	Nesouhlas	<u>Územní studie</u> 13) Nemělo by dále být přípustné, aby developeři, kteří přijdou v transformačních a rozvojových plochách se zástavbou jako první, mohli všem dalším vyčerpat přípustné koeficienty.
3644	MHMPXPJMLS7N	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016224	Nesouhlas	<u>Územní studie</u> 14) Deklarujete také, že „Z Prahy se tak do budoucna stane metropole krátkých vzdáleností s dobrou dostupností škol, školek, zdravotnických služeb, obchodů, ale také dostatkem rekreačních a sportovních míst.“ - Jak toho dokážete, když ani nedefinujete subcentra, odkud se tyto vzdálenosti budou měřit?
						<u>Památková ochrana</u> 15) Metropolitní plán je jako jeho první verze v nesouladu se stávajícími stavebními předpisy Pražské památkové rezervace, památkových zón, ochranného pásma Pražské památkové rezervace, zadáním Územního plánu hl. m. Prahy, a porušuje mezinárodní závazky vyplývající z dohody s UNESCO, jakož i principy Management plánu ochrany světového kulturního dědictví: - plošným určováním počtu podlaží v těchto územích (často vyšším než je převážně stávající) (umožní se tak bourání za účelem přípustné vyšší stavby či nástavby), metropolitní plán poškozuje veškerá stabilizovaná území, rovněž mimo Pražskou památkovou rezervaci, plošně navýšenou přípustnou zástavbou a přípustným navyšováním rohových domů. - sčítáním počtů podlaží na křižovatkách, hlavních třídách a náměstích (umožní se bourání či nástavby u stávající zástavby - ruší se stavební a památkový charakter území, město by nemělo být prošípikované vysokými stavbami nad úroveň ostatní zástavby, poruší se horizontály) - výškovou regulací stanovenou pouze v podlažích, převážně bez určení maximální výšky jednoho podlaží (tato regulace je ve výškových maximech nepřesná, navíc v budoucnu by úmyslně vysoká patra mohla být dodatečně přepatrována a dosáhlo by se takto defakto dvojnásobného počtu podlaží) - NEdeklarováním náměstí Curieových jako náměstí (když se stavěly okolní budovy, bylo náměstí Curieových průběžně do dneška vedeno v městském plánu jako náměstí) - nedostatečnou ochranou panoramatu Prahy přípustnou výškovou zástavbou na okraji ochranného pásma Pražské památkové rezervace a na panoramatu - nedostatečnou ochranou panoramatu Prahy výškovou zástavbou nad limit 70 metrů stanovený v dohodě s UNESCO. Pro ochranu památek nestačí obecné deklarace a vyjmenování směrnic, kterým se vše má podřízovat, pouze v poznámce pod čarou v textové části: - nařízení vlády č. 66/1971 Sb., o památkové rezervaci v hlavním městě Praze

						- zákon 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění - mezinárodní úmluvu s UNESCO - Management plán ochrany světového kulturního dědictví, předaný hlavním městem Prahu výboru pro světové dědictví UNESCO - zadání Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) schválené ZHMP Usnesením č. 31/6 ze dne 19. 9. 2013 Je nutné, aby nejen pro Památkovou rezervaci, ale i pro ochranná pásma platila odlišná pravidla od zbytku Prahy, a aby tato byla v souladu s nadřazenými předpisy. Navíc žádám, aby byly uchráněny zbytkové veduty na vrch Vítkov z míst kolem Masarykova nádraží, které ještě nebyly zničeny předimenzovánu současnou zástavbou kolem tohoto nádraží. A žádám, aby na pankráckém horizontu nebyly povoleny další výškové stavby, viditelné nejen ze všech vyvýšených míst, nýbrž i z celého západního břehu Vltavy a z vltavských mostů.
3644	MHMPXPJMLS7N	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016225	Nesouhlas	<u>Památková ochrana</u> 16) Nesouhlasím s uvedením železničního mostu pouze jako veřejně prospěšná stavba pro železnici, aniž by byla stanovena památková ochrana mostu.
3644	MHMPXPJMLS7N	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016227	Nesouhlas	<u>Památková ochrana</u> 17) Navrhuji, aby u stávajících staveb, které byly v minulosti povoleny v rozporu s předpisy památkové péče, nebo v rozporu s předpisy chráněných přírodních území - kupříkladu McDonald u konečné stanice tramvaje Divoká Šárka, byl navržen status "stavebních prvků ke zrušení" - shodně s prvkem "infrastruktury ke zrušení".
3644	MHMPXPJMLS7N	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016235	Nesouhlas	<u>Vnitrobloky</u> 18) Metropolitní plán by neměl pouze obecně deklarovat ochranu vnitrobloků, nýbrž konkrétně určit bloky k ochraně. Výšková regulace určuje výšku čtverců, aniž by stanovovala bloky, kde je důležité zachování parkového charakteru vnitrobloku. Obytná zástavba v transformačních a rozvojových plochách by měla mít převážně formu blokové struktury se zelenými vnitrobloky. IPR dosud upřednostňoval právě v transformačních a rozvojových územích - příklad Nové Bubny - blokovou strukturu se zelenými vnitrobloky, ale v Metropolitním plánu umožňuje ve všech transformačních a rozvojových plochách volnou zástavbu a a IPR tím porušuje vlastní principy.
3644	MHMPXPJMLS7N	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016236	Nesouhlas	<u>Vnitrobloky</u> 19) Plán by měl přispět i k ochraně zeleně mezi budovami ve stabilizovaných obytných územích.
3644	MHMPXPJMLS7N	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016237	Nesouhlas	<u>Automobilová doprava, MHD</u> 20) Zahušťováním zástavby a zvyšováním počtu obyvatel Prahy a jejích městských částí rostou nároky na dopravní infrastrukturu, už dnes přetíženou (jak u automobilové, tak u veřejné dopravy). V Metropolitním plánu mimo plánované linky metra a tramvají neřešíte, zda se tím vyřeší budoucí - ještě navýšené - přetížení dopravní sítě.
3644	MHMPXPJMLS7N	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016239	Nesouhlas	<u>Automobilová doprava, MHD</u> 21) Neregulovaným navyšováním počtu podzemních či nadzemních parkovišť v centru vzroste již tak nadměrná soukromá automobilová doprava jak v centru, tak do centra a z centra. A vjezdy do garáží porušují památkový charakter chráněných území. V památkové zóně a v ochranném pásmu by stavby podzemních garáží neměly být povoleny.
3644	MHMPXPJMLS7N	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016242	Nesouhlas	<u>Automobilová doprava, MHD</u> 22) Plánovaná sídliště Bohdalec-Slatiny-Strašnice, Nákladové nádraží. Smíchovské nádraží, Hagibor atd. jsou předimenzovaná - nárůstem obyvatel bude docházet ke kolapsům individuální i veřejné dopravy a záchranná služba a hasiči nebudou mít rychlé spojení.
3644	MHMPXPJMLS7N	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016245	Nesouhlas	<u>Automobilová doprava, MHD</u> 23) Žádám, aby tunel pod Divčími hrady i Radlická radiála byly vedeny kompletně pod zemí.
3644	MHMPXPJMLS7N	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016248	Nesouhlas	<u>Automobilová doprava, MHD</u> 24) Nové komunikace by měly být projektovány pouze za předpokladu, že v součtu se souběžnými ostatními zátěžemi splní limity přípustné decibelové zátěže a limity škodlivin.
3644	MHMPXPJMLS7N	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016252	Nesouhlas	<u>Nová tramvajová spojení</u> 25) Nevidím důvodu, proč neplánujete tramvajové spojení do ZOO. Zcela určitě bych ale nepřivítal jakoukoli komunikaci MHD nebo automobilové dopravy po břehu Vltavy.
3644	MHMPXPJMLS7N	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016253	Nesouhlas	<u>Cyklostezky a pěší trasy</u> 26) Metropolitní plán nenaplňuje Strategický plán hl. m. Prahy ohledně cílového 70 % podílu neautomobilové dopravy.
3644	MHMPXPJMLS7N	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016254	Nesouhlas	<u>Cyklostezky a pěší trasy</u> 27) Nereflektuje v tomto směru dostatečně další strategické dokumenty: Zásady územního rozvoje, Plán udržitelné mobility. Krajský integrovaný program snižování emisí, Akční plán zlepšení akustické situace na území hl. m. Prahy, Klimatická strategie hl. m. Prahy, Plán rozvoje cyklistické dopravy a rekreační cyklistiky do roku 2020
3644	MHMPXPJMLS7N	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016255	Nesouhlas	<u>Cyklostezky a pěší trasy</u> 28) Neřešíte návazné pěší trasy na stávající hlavní trasy.
3644	MHMPXPJMLS7N	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016258	Nesouhlas	<u>Cyklostezky a pěší trasy</u> 29) Nepřeju si další cyklotrasy přes území parků. Parky by měly být určeny jen pěším k bezpečné rekreaci, bez nebezpečí úrazů cyklodopravou. Cyklotrasy by neměly být na úkor přírody a na úkor pěší dopravy.
3644	MHMPXPJMLS7N	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016263	Nesouhlas	<u>Cyklostezky a pěší trasy</u> 30) Žádám, aby cyklostezky byly generelně oddělovány od pěších tras. Oddělení střední čarou nestačí. Odůvodnění: pěší jsou ohrožováni dvoukolými dopravními prostředky - jako rodič se s malými dětmi na tříkolkách neodvažují na pěší trasy, kde je zároveň provoz kol.
3644	MHMPXPJMLS7N	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016264	Nesouhlas	<u>Okružní metro</u> 31) Navrhuji územní rezervu pro případnou okružní trasu metra kolem Prahy, to ve víceřech variantách, protože o tomto tématu dosud nebyla vedena ani odborná, ani veřejná diskuse.
3644	MHMPXPJMLS7N	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016265	Nesouhlas	<u>Letiště</u> 32) Přistávací a startovací dráhy letiště Ruzyně by neměly být rozšiřovány, a letiště Letňany by nemělo být rozšiřováno na mezinárodní veřejné letiště. Odůvodnění: Rozšířením provozu obou letišť bude navyšováno hlukové a imisní škodlivinové zatížení, a bude podpořen overtourismus. Město Praha by mělo mít ve všech aspektech výstavby jako nadřazený cíl ekologickou stabilitu, odpovídat i zde Zásadám udržitelného rozvoje.
3644	MHMPXPJMLS7N	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016266	Nesouhlas	<u>Cílový počet obyvatel a časový horizont</u> 33) Cílový počet obyvatel a časový horizont pro jeho dosažení by měly být výslovně stanoveny v textové části ke stavebním obytným územím. Navýšení obyvatelstva na skoro 2 miliony by mělo být zdůvodněno. Důvodem by jistě nemělo být, aby si boháči z celé Evropy, Rusové, Arabové, Číňané a Američané mohli kdykoliv pořídit luxusní byt v Praze. A navyšování bytového fondu by také nemělo podporovat vnitřní migraci za zaměstnáním v Praze. Regiony by se samy, s podporou státu, měly postarat o pracovní místa pro své občany, aby se venkované nemuseli stěhovat za prací do Prahy.
3644	MHMPXPJMLS7N	Připomínka	MHMPP09N6NMA	3016267	Nesouhlas	<u>Součinnost Středočeského kraje</u> 34) Plán by měl výslovně stanovit, co bude Praha požadovat od Středočeského kraje. Tak například by neměly potoky jako Botič přicházet za přívalových dešťů na území Prahy již rozvodněné. Středočeský kraj by proto měl zajistit dostatek rozlivových území a suchých polderů.
3645	MHMPXPJ2W00J	Námítka	MHMPXPJ2W00J	3016092	Nesouhlas	<div><div>1. <u>Námítka neurčitosti a nejednoznačnosti MPP.</u></div><div>Návrh MPP byl vyhotoven v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání - aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. záchytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčité, že znemožňuje určit jakých vlastníků se omezení dané umístěním dané infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.</div></div>
3645	MHMPXPJ2W00J	Námítka	MHMPXPJ2W00J	3016111	Nesouhlas	<div><div><u>2. Námítka diskriminace vlastníků v krajinném rozhraní a Přípraží.</u></div><div>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</div></div>

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.

3645	MHMPXPJ2W00J	Námítka	MHMPXPJ2W00J	3016112	Nesouhlas
3645	MHMPXPJ2W00J	Námítka	MHMPXPJ2W00J	3016113	Nesouhlas
3645	MHMPXPJ2W00J	Námítka	MHMPXPJ2W00J	3016114	Nesouhlas
3645	MHMPXPJ2W00J	Námítka	MHMPXPJ2W00J	3016115	Nesouhlas
3645	MHMPXPJ2W00J	Námítka	MHMPXPJ2W00J	3016116	Nesouhlas
3645	MHMPXPJ2W00J	Námítka	MHMPXPJ2W00J	3016118	Nesouhlas

3) Námítka nezákonnosti MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací.

Návrh MP musí vycházet z aktualizovaných zásad územního rozvoje (AZUR). Návrh MP je však prezentován a veřejně projednáván aniž došlo ke schválení AZUR. Návrh MP proto není v souladu s dokumentem, který má být dokumentem nadřazeným a tato vada činí MP nezákonným. Celý proces pořizování MPP působí dojmem, že v průběhu prací na návrhu MPP byly v důsledku doktríny k využití zastavitelných ploch v centru města a blízkém okolí, typicky zástavbou tzv. Brownfieldů, stanoveny kategorie ploch v hranicích hl. m. Prahy jako Městská krajina. Krajinné rozhraní a Přípraží. Zpracovateli po veřejném projednání s dotčenými osobami v r. 2018 patrně došlo, že návrh MPP není v souladu s aktuálním zněním v té době platných ZÚR, proto schválil pořízení AZÚR 5 a též proces souběžného pořizování AZÚR 5 a MPP. Tato legislativní klička je však v rozporu se zásadou předvídatelnosti řízení o pořízení MPP, protože pojmy a kategorie v území, použité v MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci ZÚR, tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.

4)Námítka nepřipustné kumulace rolí vydavatele a pořizovatele.

Při pořizování MPP došlo k nepřipustnému souběhu rolí vydavatele a pořizovatele, a to skrze osobu Doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Pan architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technická vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem. Územní plánování obecně (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálné očekávat, že by role zastupitelů, kteří nejsou odborníci v této disciplíně byla „rovnocenná“. Členově kolektivních orgánů v takové záležitosti pochopitelně spolupíjejí na stanovisko odborníka, kterým pan arch. Hlaváček bezpochyby je. Nicméně tato jeho odbornost s sebou nese i nezpochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) je rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí z pohledu dotčených vlastníků znamená významné ohrožení nezávislosti rozhodování o jejich námitkách či připomínkách, když p. architekt z podstaty věci nemůže být nestranným za situace, kdy bude prosazovat schválení své vlastní několikaleté práce.

5)Námítka nesrozumitelnosti a neurčitosti MPP.

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

6) Námítka absence přezkoumatelného odůvodnění MPP.

Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, krajinném rozhraní a otevřené 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.

7)Námítka diskriminace malých vlastníků pozemků.

Návrh MPP zvýhodňuje velké vlastníky (zejména developery) oproti vlastníkům malým. Z návrhu MPP lze vypožorovat zjevnou snahu vyrovnat případné ztráty zastavitelného území zřízením nových zastavitelných území. Tato snaha je však bohužel patrná pouze ve vztahu k velkým vlastníkům. Tato snaha zpracovatele MPP je právně neodůvodnitelnou a nepřipustnou diskriminací.

Námítka neproporcionálního zásahu MPP do práv stěžovatele.

Návrh MPP mění dosud stavební pozemek stěžovatele na nezastavitelný Kategorie změny: Územní rezerva-nestavební, č. pozemku: 1000/214, 989/164, katastrální území: Nebušice, velikost pozemku v (m2): 14872,12651, Pozemek má dle současného územního plánu způsob využití: Z větší části OP/OV-A; OP/OB-A (orná půda/obecně obytné) Podle návrhu Metropolitního plánu bude mít náš pozemek jiné - limitované využití - dojde ke znehodnocení: Zastavitelnost: nezastavitelná, Typ struktury: zemědělská krajina v rovině, Způsob využití: nezastavitelná produkční, Míra stability: stabilizovaná

Takový zásah je zcela v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahu do majetkových práv soukromých osob, není odůvodněn, a především je činěn bez jakékoliv kompenzace (náhrady) což je nejen v rozporu s výše uvedenými zásadami, ale rovněž splatnou právní úpravu ve smyslu § 102 stavebního zákona. Nepřiměřenost se projevuje v tom, že plán nemůže bezdůvodně dělat nerovnosti mezi sousedními pozemky se shodnými jevy. Půda na těchto pozemcích je kyselá a chudá na živiny. Dle katalogu BPEJ cituji: „Bonitovaná půdně ekologická jednotka legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/211 Sb. do V. třídy ochrany zemědělského půdního fondu (pro zemědělství postradatelné půdy s nízkým stupněm ochrany) a bodová výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 19. Jedná se o produkčně málo významné půdy“. V platném územním plánu hl. m. Prahy byl tento pozemek zařazen do závazné územní rezervy s regulativou funkčního a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy OP/OV-A s možností zastavění po roce 2010. Navrhovaný metropolitní plán tuto skutečnost ve svém návrhu nezohledňuje a zastavitelnou část území zredukoval mimo dotčené pozemky. Řešení v platném územním plánu závaznou územní rezervou logicky navazuje na průběh zastavitelného území v jihozápadní části řešené lokality. V tomto případě je v obrazové části zjevné, že pozemek 989/164 byl zcela neopodstatněně vyjmut z možnosti výstavby zatímco sousední pozemky se stejnou "kvalitou" jsou do výstavby začleněny. Opakovaně jsme podávaly návrhy na změnu Územního plánu, abychom na našich pozemcích mohli řešit bytovou problematiku členů rodiny. Bohužel se vypracování územního plánu odkládá již několik let.

Účastník zastupuje 6 fyzických osob - viz detail podání.

Námítky vlastníka proti návrhu nového územního plánu hlavního města Prahy

1.1. Spoluvlastníci jsou spoluvlastníky pozemků (i) parc. č. 1547 – zastavěná plocha a nádvoří, (ii) parc. č. 1548 – ostatní plocha a (iii) parc. č. 1551 – zahrada, v k.ú. Zbraslav, obec Praha, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví č. 1300 (dále jen „**Pozemky**“). Součástí pozemku parc. č. 1547 – zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Zbraslav, je stavba č. p. 698 [Zbraslav] - stavba občanského vybavení (dále jen „**Stavba**“). 1.2. Pořízení nového územního plánu hl. m. Prahy (dále jen „**Metropolitní plán**“ nebo „**MP**“) bylo zahájeno na základě usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 2M/2 ze dne 7. 6. 2012. Nyní (tj. počínaje dnem 26. 4. 2022) byla zveřejněna upravená verze Metropolitního plánu, která byla/bude ve dnech 30. 5. 2022 a 23. 6. 2022 předmětem veřejného projednání. 1.3. Dle ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „**Stavební zákon**“) vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení mohou proti návrhu Metropolitního plánu podat námítky. Námítky proti návrhu Metropolitního plánu je třeba uplatnit nejpozději do 7 dnů ode dne (2.) veřejného projednání (§ 52 odst. 3 Stavebního zákona), tj. do 30. 6. 2022. 1.4. Spoluvlastníci uplatňují námítky proti návrhu Metropolitního plánu tímto podáním.

2. HISTORIE POZEMKŮ (A STAVBY)

2.1. Stavba vznikla (byla kolaudována) jako obytný dům – rodinná vila (v roce 1911), přičemž jejími vlastníky byli právní předchůdci Spoluvlastníků, Vojtěch Andres a Růžena Andresová. Během 2. světové války pan Vojtěch Andres zahynul v koncentračním táboře v Terezíně. V důsledku arizačních opatření pak přešel majetek rodiny Andresových (vč. Pozemků a Stavby) na

Německou říši, která v roce 1942 zřídila ve Stavbě německou lidovou školu. Po osvobození Československé republiky byla ve Stavbě provozována mateřská škola (na základě výnosu Zemské školní rady v Praze ze dne 21. 9. 1945). Ačkoliv bylo v roce 1947 vyhověno žádosti potomků Vojtěcha Andrese o vrácení rodinných nemovitostí (prostřednictvím výměru vydaného Ministerstvem sociální péče v dohodě s Ministerstvem vnitra a financí pod č.j. III/A-2947), fakticky jim nebylo umožněno si je převzít. Naopak došlo k zavedení národní správy (výměrem MNV ve Zbraslavi ze dne 28. 4. 1948, dle dekretu prezidenta republiky č. 5/1945 Sb.). Ke zrušení národní správy došlo na základě žádosti Spoluvlastníků až rozhodnutím Úřadu Městské části Praha – Zbraslav ze dne 18. 8. 2010, č.j. 966/2005/STAR/18, přičemž bylo konstatováno, že pro její zavedení zřejmě neexistoval důvod. Andresovi byli po roce 1945 z germanizační činnosti nařčeni zjevně účelově. Vyplývá to i z informací v Archivu hl. města Prahy k módnímu domu „ARA“1 , který Vojtěch Andres a Růžena Andresová (dříve manželé Amschelbergovi) společně vybudovali, přičemž právě Němci (nacisti) ho rodině Andresových *de facto* zabavili.

2.2. I po zrušení národní správy ve Stavbě sídlí „Mateřská škola Matjuchinova“ (dále jen „Školka“), jejímž zřizovatelem je Městská část Praha – Zbraslav (dále jen „**MČ Praha – Zbraslav**“). **Stavba a Pozemky jsou Školkou užívány bez právního důvodu**, dosud nebyla platně uzavřena ani nájemní smlouva. Mimosoudně se Spoluvlastníkům bohužel nepodařilo spor vyřešit. Spoluvlastníci jsou tak nuceni domáhat se svých práv soudní cestou. Rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 21. 12. 2015, č.j. 13 C 202/2012–226, byla například Školce (za neoprávněné užívání Stavby a Pozemků) uložena povinnost zaplatit Spoluvlastníkům bezdůvodné obohacení (ve výši obvyklého nájemného za žalované období).

2.3. MČ Praha – Zbraslav vede veškerá jednání se Spoluvlastníky pod nátlakem, kdy nejčastěji využívá argumentu, že je ve vztahu ke Stavbě a Pozemkům oprávněna využít předkupní právo. Tento argument však nemá právní základ.

2.4. Dle ustanovení § 101 odst. 1 Stavebního zákona má obec, kraj nebo stát **předkupní právo k pozemku určenému územním plánem** nebo regulačním plánem **pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejné prostranství** a ke stavbě na tomto pozemku. Předkupní právo se v územním plánu nebo regulačním plánu vymezuje označením nemovitosti podle katastrálního zákona a stanovením osoby oprávněné z tohoto předkupního práva, tedy obce, kraje nebo státu. Toto předkupní právo vzniká nabytím účinnosti územního plánu (nebo regulačního plánu) a zapisuje se do katastru nemovitostí.

2.5. Dle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/15 ze dne 9. 9. 1999, ve znění všech pořízených změn (dále jen „**Územní plán**“), se (nezávisle na vůli Spoluvlastníků) Pozemky nachází v zastavitelné ploše s funkčním využitím „VV“ (tj. veřejné vybavení). Sama Stavba je (navzdory jejímu původu) veřejně evidována jako „stavba občanské vybavenosti“. Pozemky (vč. Stavby) však nejsou Územním plánem určeny pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejné prostranství. **Jinými slovy, MČ Praha – Zbraslav předkupní právo k Pozemkům neměla, nemá a nebude mít.**

3. NÁMITKA (STÁVAJÍCÍ VEŘEJNÁ VYBAVENOST

3.1. Pozemky se v návrhu Metropolitního plánu nachází v lokalitě s kódem 530 / Zbraslavské sídlíště, Z (07) O [S]. Pozemky (vč. Stavby) spadají do sítě stávající veřejné vybavenosti, což vyplývá ze skutečnosti, že jsou v Metropolitním plánu – grafická část Z 02 a Z 03 značeny bodem a plochou tmavě žluté barvy. Bod představuje umístění a plocha rozlohu stávající občanské vybavenosti, již je dle Metropolitního plánu třeba zachovat.

3.2. **Metropolitní plán tak přebírá stávající stav (dle Územního plánu), který je protiústavní.** Pro období před rokem 1989 byl typický normativní přístup, který vymezoval, jak má území vypadat, a přirozeně inklinoval k velkým veřejným projektům. To mělo být po revoluci opuštěno, nicméně Spoluvlastníci neměli možnost k tomu přispět. Vzhledem k trvající národní správě Spoluvlastníci u pořizování Územního plánu nebyli. Nedostali žádnou šanci ovlivnit, jak bude jejich nemovitý majetek využíván. Vlastnickému právu Spoluvlastníků garantovanému v čl. 11 Listiny základních práv a svobod tak nikdy nebyla poskytnuta ochrana (ve smyslu čl. 4 Ústavy). Pro úplnost je na místě dodat, že k ospravedlnění předmětného zásahu do vlastnického práva Spoluvlastníků pak nemůže vést ani naplnění požadavků vhodnosti, potřebnosti a proporcionality ve veřejném zájmu.

3.3. Pozemky tvoří protáhlý pás o celkové výměře 4770 m2 . Pozemky se nachází v klidové zóně s okolní zástavbou rodinnými domy. Stavba nebyla po zavedení národní správy rekonstruována k jinému účelu, než původně sloužila, tedy jako rodinný dům.

3.4. **Spoluvlastníci navrhuji vrátit Pozemky (vč. Stavby) do stavu před zásahem do vlastnictví jejich rodiny, tzn. vyjmout Pozemky ze sítě stávající občanské vybavenosti a ponechat je výlučně pro účely bydlení**

3.5. Nad rámec výše uvedeného Spoluvlastníci uvádí, že Stavba, ve které je provozována Školka, zaujímá z celkové výměry Pozemků jen 250 m2 . Děti navštěvující školkou se pohybují pouze v jejím blízkém okolí. Podstatná část Pozemků (tj. více než 4000 m2) tak zůstává zcela nevyužita. Na tomto stavu se s ohledem na komplikované vztahy Spoluvlastníků a MČ Praha – Zbraslav nic nezmění, pokud Pozemky nepřestanou „sloužit“ občanské vybavenosti. **V tomto případě tak nelze hovořit o hospodárném využívání území.**

4. NÁMITKA (ULIČNÍ PROPOJENÍ DVOU BODŮ)

4.1. V Metropolitním plánu – grafická část Z 02 (Hlavní výkres struktury) je naznačeno, že by přes Pozemky (konkrétně přes pozemek parc. č. 1548, k.ú. Zbraslav) zřejmě mělo dojít k uličnímu propojení dvou bodů. Situace je v dotčené (grafické) části Metropolitního plánu nepřehledná.

4.2. **Uliční propojení dvou bodů** (jako jeden ze 3 typů vymezení nových ulic dle Metropolitního plánu) **definuje polohu koncových bodů, jež je nutné propojit ulicí** (§ 82 odst. 1 MP). Záměrem pravděpodobně je vybudovat ulici místní úrovně (§ 81 odst. 4 MP), resp. přístupovou ulici ve smyslu § 13 písm. d) 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 („PSP“).

4.3. **Spoluvlastníci jsou přesvědčeni, že právo na zkrácení cesty přes soukromý pozemek v tomto případě nelze nárokovat, neboť zde není dána nutná a ničím nenahraditelná komunikační potřeba, když předmětné ulice (ul. U včely a ul. Matjuchinova) jsou spojeny jinou veřejnou a veřejně přístupnou komunikací (ul. Žabovřeská), a to v nedaleké blízkosti. Spoluvlastníci proto navrhuji zrušit výše specifikované uliční propojení dvou bodů.**

4.4. Nadto MČ Praha – Zbraslav (jako potenciální stavebník) nemůže na dotčeném pozemku zřídit stavbu (ulice), aniž by jí k tomu svědčil soukromoprávní titul (např. právo stavby zřízené na základě smlouvy uzavřené se Spoluvlastníky jako vlastníkem dotčeného pozemku). Jak již bylo uvedeno, mimosoudně nebylo mezi MČ Praha – Zbraslav a Spoluvlastníky dosaženo dohody v jakémkoliv směru. Nelze tak předpokládat, že by tomu bylo v tomto případě jinak.

Účastník zastupuje 1 právnickou osobu - viz detail podání.

I. Obsah námítky

Podatel nesouhlasí s tím, aby bylo na pozemku parc. č. 2091/3, k. ú. Vršovice, v lokalitě 042/Vršovice, stanoveno rozmezí podlažnosti 3. Podatel navrhuje, aby bylo ve vztahu k těmto pozemkům stanoveno rozmezí podlažnosti 8, stejně jako na okolních pozemcích srovnatelného charakteru.

II. Území dotčené námítkou

Pozemek parc. č. 2091/3, k. ú. Vršovice, který je součástí lokality 042/Vršovice.

III. Údaje z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo podatele

Podatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 2091/3, k. ú. Vršovice, zapsaným na LV 14563, Katastrální úřad pro hl. m. Prahu, pracoviště Praha.

V. Závěr

Ze všech uvedených důvodů tedy podatel nesouhlasí s tím, aby bylo na jeho pozemku 2091/3, k. ú. Vršovice stanoveno rozmezí podlažnosti 3 a navrhuje, aby bylo stanoveno rozmezí podlažnosti 8. Pokud by se pořizovatel s tímto návrhem neztotožnil, navrhuje podatel *in eventum*, aby bylo pro jeho pozemek stanoveno rozmezí podlažnosti 6; jakékoliv nižší rozmezí podlažnosti není v území odůvodnitelné.

IV. Odůvodnění námítky

a) Stávající stav územně plánovací dokumentace

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen „**ÚPSÚ**“), je dotčený pozemek v k. ú. Vršovice vymezen jako součást ploch **VV** (veřejné vybavení). Objemové regulativy v území nejsou stanoveny, a existuje tedy pouze omezení charakterem území, respektive již existující okolní zástavby.

Aktuálně zveřejněný návrh MPP daný pozemek řadí do čtverce s maximálním rozmezím podlažnosti 3, tj. 1 – 3 RNP (čl. 98 odst. 3 návrhu MPP).

b) Nevhodnost řešení a zásah do legitimního očekávání podatele

Podatel považuje vymezení čtverce s rozmezím podlažnosti 3 za nevhodný vzhledem k charakteru okolního území. Důvodem, proč došlo k tomuto vymezení, je pravděpodobně pozemek parc. č. 2124/1, k. ú. Vršovice, který tvoří významnou část daného čtverce, a pro nějž by rozmezí podlažnosti 3 bylo vhodné. Stanovený regulativ však musí brát v úvahu veškeré pozemky, které se v daném čtverci nacházejí, tedy i pozemek podatele parc. č. 2091/3, k. ú. Vršovice, stejně jako další pozemky nacházející se dle dosavadního územního plánu v ploše Veřejné vybavení.

Je zřejmé, že i dle názoru pořizovatele MPP dotčená plocha výškově připouští výstavbu až do podlažnosti 8 (západní a severozápadní sousedící čtverce), popřípadě 6 (severní sousedící čtverec). S tímto charakterem musí být v souladu i vymezení podlažnosti pro ostatní pozemky nacházející se v témže bloku, tj. i pro pozemek podatele.

Podatel připomíná, že charakter zástavby v lokalitě aktuálně podle metodiky Pražských stavebních předpisů spadá do V. výškové hladiny (12 – 21 m). Jakkoliv dle čl. 98 odst. 3 návrhu MPP není pro rozmezí podlažnosti do hodnoty 8 maximální výška formálně stanovena, je zjevné, že 1 – 3 NP jsou podstatně pod výškovou hladinou lokality. Proto podatel navrhuje stanovení rozmezí podlažnosti 8, tj. 6-8 RNP, minimálně však 6, tj. 4-6 RNP.

Podatel připomíná, že v lokalitě dlouhodobě připravuje stavební projekt, a to v dobré víře v aktuální regulaci výstavby v území. Pořizovatel i zastupitelstvo města jsou přitom vázáni povinností šetřit legitimního očekávání podatele, a to při respektování principu kontinuity v územním plánování.

V rozsudku ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 Aos 1/2013 - 85, Nejvyšší správní soud uvedl: „*byť přijímání nového územního plánu zpravidla vede ke změně uspořádání území, musí pořizovatel územního plánu respektovat, že územní plánování je činností kontinuální. Nejde samozřejmě o to, aby nově přijímaná územně plánovací dokumentace kopírovala dokumentaci předchozí. Naopak, vždy je třeba mít na paměti požadavek aktuálnosti územního plánování, tedy nutnost prověřit, zda realizace dříve předpokládaných záměrů v území je stále aktuální, a navrhopat*

<p>řešení, která by se vypořádala se současnými potřebami obce“.</p> <p>Je namístě odkázat také na závěry usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120, podle něhož je podmínkou zákonnosti územního plánu to, že „<i>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>Těmto zásadám návrh MPP v aktuální podobě ve vztahu k pozemku podatele neodpovídá, neboť dochází k ničím neodůvodněnému zpřísnění regulace, a tím potenciálně může být zamezeno plánované výstavbě na dotčeném pozemku. Pro takový postup přitom neexistuje žádné racionální zdůvodnění. Dle názoru podatele lze výše citovaným východiskům judikatury Nejvyššího správního soudu dostát pouze tak, že i pozemek parc. č. 2091/3, k. ú. Vršovice, bude podroben stejné regulaci podlažnosti, jako funkčně související pozemky v daném bloku. Je také namístě připomenout, že každá změna regulace oproti současnému stavu musí být odůvodněna: „<i>Odůvodnění územního plánu má mít základní obsahové náležitosti odůvodnění správního rozhodnutí (srov. § 68 odst. 3 ve spojení s § 174 odst. 1 správního řádu). V odůvodnění je tudíž třeba uvést důvody výroku, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů.</i>“ (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 1. 7. 2016, č. j. 8 As 2/2016 - 56). Návrh MPP ovšem uvedené požadavky ve vztahu k pozemku podatele nesplňuje, neboť zpřísnění regulace ve vztahu k tomuto pozemku a jeho bezprostřednímu okolí nijak neodůvodňuje.</p>						
3647	MHMPXPJ2414W	Námítka	MHMPXPJ2414W	3016109	Jiné	Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.

I. Námítka týkající se vymezení městského parku 123/104/3193 U Strašnického hřbitova - místní park a veřejného prostranství v lokalitě 104/Sídlíště Vinice

Podatel nesouhlasí s vymezením městského parku 123/104/3193 U Strašnického hřbitova - místní park a zároveň s vymezením veřejného prostranství na Pozemcích a žádá vypuštění tohoto prvku zahrnujícího Pozemky, v grafické i textové části Metropolitního plánu.

Podatel navrhuje, aby byly Pozemky vymezeny jako součást zastavitelného obytného území v rámci lokality 104/Sídlíště Vinice a aby podmínky využití umožňovaly realizaci nové 21podlažní budovy, celkovou revitalizaci a prostupnost území.

I. A. Vymezení území dotčeného námitkou

Navržené řešení zasahuje pozemky podatele parc. č. 1294/1 a 1294/13, na LV 15466 v k. ú. Strašnice.

Podatel navrhuje, aby byly tyto pozemky v celém rozsahu vymezeny jako součást zastavitelného obytného území v rámci lokality 104/Sídlíště Vinice a aby podmínky využití umožňovaly realizaci nové 21podlažní budovy, celkovou revitalizaci a prostupnost území.

Podatel tedy na základě uvedeného shrnuje, že **nesouhlasí s navrhovaným funkčním využitím pozemků parc. č. 1294/1 a 1294/13, v k. ú. Strašnice, dle Metropolitního plánu a navrhuje, aby byly tyto pozemky v celém rozsahu vymezeny jako součást zastavitelného obytného území v rámci lokality 104/Sídlíště Vinice s podlažností 21 nadzemních podlaží a podmínkami pro celkovou revitalizaci a prostupnost území.** V opačném případě by došlo k nezákonnému, diskriminačnímu a neproporcionálnímu zásahu do vlastnického práva podatele, což ve výsledku může znamenat vydání Metropolitního plánu v rozporu se zákonem.

Podatel navrhuje, aby byly tyto pozemky v celém rozsahu vymezeny jako součást zastavitelného obytného území v rámci lokality 104/Sídlíště Vinice a aby podmínky využití umožňovaly realizaci nové 21podlažní budovy, celkovou revitalizaci a prostupnost území.

I. B. Odůvodnění námítky

Podle platného územního plánu hl. m. Prahy jsou Pozemky vymezeny jako součást návrhové plochy ZMK – zeleň městská a krajinná.

V rámci návrhu Metropolitního plánu zveřejněného dle § 50 odst. 1 stavebního zákona ke společnému jednání byly Pozemky zahrnuty do lokality, která byla navržena jako zastavitelná s podlažností 2 (rozmezí 1 – 2 nadzemních podlaží zástavby). Podatel vznesl k Metropolitnímu plánu pro společné jednání v souladu s § 50 odst. 3 stavebního zákona své připomínky, v nichž navrhl, aby v této části lokality 104/Sídlíště Vinice došlo k navýšení podlažnosti na 21 nadzemních podlaží, jako je tomu u sousedních pozemků. Podatel zamýšlí na Pozemcích vybudovat výškovou obytnou budovu s rozhlednou a restaurací, která by svým objemem navázala na obdobné stavby v blízkém okolí a zároveň by mohla tvořit další vyhledávanou dominantu města. V Metropolitním plánu pro veřejné projednání nicméně nejenomže nebyla připomínka podatele zohledněna a navrhovaná podlažnost nebyla navýšena, ale naopak došlo k odstranění možnosti výstavby na Pozemcích. Pořizovatel navíc na připomínku podatele vůbec nijak nereagoval, a naopak reagoval pouze na připomínky k témuž pozemku, které reprezentovaly opačný zájem. Pozemky tak v aktuální verzi návrhu metropolitního plánu byly zařazeny do plochy veřejného prostranství v podobě městského parku (místní park), ačkoliv pro takové řešení nebyly dány podmínky a situace v území tomu neodpovídá.

Aktuální Metropolitní plán tedy se zastavitelností Pozemků vůbec nepočítá. Se záměrem města na realizaci městského (místního) parku na Pozemcích, který vyplývá z Metropolitního plánu, podatel nesouhlasí, a to z následujících důvodů.

a) Nerealizovatelnost navrhovaného využití

V textové části Metropolitního plánu (v čl. 10 je mezi deseti tezemi) je uvedeno, že: „*Parky jsou rekreačním potenciálem, který umožňuje zlepšit celkovou kvalitu života. b) Metropolitní plán chápe pražské městské parky ve své různorodosti jako architekturu doplňující celkovou kompozici města. Parkové plochy jednoznačně vymezuje a mezi sebou je systémově a hierarchicky provazuje.*“

Dle čl. 79 textové části tvoří veřejná prostranství i městské parky. Dle hierarchie městských parků je pak „*místní park, zpravidla malého plošného rozsahu s významem pouze pro obyvatele nejbližšího okolí.*“ Krycí list lokality 104/Sídlíště Vinice pak uvádí, že: „***Sít' veřejných prostranství uvnitř lokality má charakter parkové upravené prostranství obklopující solitérní zástavbu.***“

Pojem veřejné prostranství je vymezen v § 14b zákona č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze (dále „**ZHMP**“). Veřejným prostranstvím jsou podle tohoto právního předpisu 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*“.

Z této definice je zřejmé, že proto aby byl určitý pozemek považován za veřejné prostranství, je klíčové, jaké funkce takový pozemek plní.

Dle ustálené judikatury platí, že znaky veřejného prostranství jsou **přístupnost každému bez omezení a existence veřejně prospěšného účelu**, k němuž veřejné prostranství slouží.

Veřejným prostranstvím je tedy ze zákona prostor splňující zákonné znaky veřejného prostranství (např. Nález Ústavního soudu ze dne 22. 3. 2005, sp. zn. Pl. ÚS 21/02). Důležitým znakem je i **souhlas vlastníka** s veřejným užíváním jeho pozemku.

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že **veřejné prostranství může vzniknout za splnění zákonem stanovených podmínek**. Ke vzniku veřejného prostranství nedochází vymezením daného pozemku v územním plánu, jelikož ten pouze deklaruje již existující stav.

Vzhledem k charakteru Pozemků, na kterých se nachází přirozené překážky, **nejsou Pozemky veřejně přístupné a nejsou ani fakticky veřejností využívány**. Pozemky nejsou již několik let upravovány ani obhospodařovány, **nejsou ani parkové upraveny** a také nejsou nijak provázány s žádným prostorem veřejné zeleně, který funkci parku skutečně plní. Pozemky tedy nesplňují výše uvedené požadavky Metropolitního plánu kladené na park jako místo s rekreačním potenciálem. Stav Pozemků dokládají následující mapové výřezy.

Podatel předkládá **znalecký posudek č. 166-22 vypracovaný Prof. RNDr. Janem Hradilíkem, CSc.**, znalcem v oboru zemědělství a zahradnictví. Posudek obsahuje podrobný popis zeleně a dřevin nacházejících se na pozemcích. Na str. 5 posudku znalec jednoznačně uvádí, že všechny stromy jsou ve špatném stavu a vyžadují buď přímo pokácení z důvodu ohrožení svého okolí, nebo alespoň zásah dendrologa; přitom žádný ze stromů nepatří mezi vzácné, ohrožené ani jinak chráněné druhy dřevin.

Ohledně celkového stavu zeleně na pozemku potom znalec pozemek poznačil **jako neudržovaný prostor osázený zcela obvyklými dřevinami a mnohde nepropustnými keři (většinou nálety). Rostliny včetně dřevin potom dle znalce nejsou z botanického hlediska významné. Zeleň nacházející se na pozemku není hodnotná a většinou ani vhodná pro park.**

Uvedený znalecký posudek představuje jednoznačný odborný podklad pro závěr, že pozemek podatele v současné době nepředstavuje park. Skutečnost, že se na pozemku nachází nekvalitní zeleň tvořená z velké části náletovými porosty, nemůže sama o sobě být důvodem pro nucené vymezení tohoto pozemku vlastněného soukromou osobou jako veřejného prostranství sloužícího jako zeleň.

Pozemky tedy nejsou využívány a navštěvovány veřejností a neplní funkci veřejné zeleně, tj. veřejně prospěšný účel. Rovněž podatel jako vlastník Pozemků nikdy nedal souhlas k užívání Pozemků veřejností. S ohledem na přirozené překážky přístupu na Pozemky nebylo ani v minulosti nutné, aby podatel aktivně bránil vstupu veřejnosti na Pozemky. **Zákonné podmínky pro vznik veřejného prostranství tak nebyly a nejsou v případě Pozemků naplněny, tudíž se nemůže o veřejné prostranství v daném případě jednat.**

Podle podatele tedy **není možné vymezit plochu veřejného prostranství (městský park) na soukromém pozemku v rozporu s vůlí jeho vlastníka, jak se o to v daném případě pořizovatel pokouší**. Zeleň, která se na Pozemcích nachází, není možné právně ani fakticky považovat za zeleň veřejnou či veřejně přístupný park. Řešení uvedené v Metropolitním plánu je tedy nevhodné a vůbec nereflektuje stav dotčené lokality v okolí Pozemků, kde se nachází četná zástavba bytových domů (v případě sousedních pozemků na LV 10711 až o 21 nadzemních podlažích).

V této souvislosti je také nutné zdůraznit, že Pozemky jsou ve vlastnictví podatele jako soukromé osoby a zároveň Metropolitní plán 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 ve prospěch města veřejně přístupný park. Současně navrhované funkční využití neumožňuje podateli využít Pozemky jiným smysluplným způsobem** (např. pro výstavbu obytných či polyfunkčních objektů, viz výše popsaný záměr podatele), který by přispěl k celkové revitalizaci a zlepšení stavu území.

Z výše uvedených důvodů podatel neshledává důvody k tomu, aby byly Pozemky vedeny jako městský (místní) park a veřejné prostranství (odchylně od původního návrhu Metropolitního plánu, který Pozemky navrhoval k zástavbě), jelikož pro to nejsou splněny požadavky vymezené právními předpisy ani judikaturou správních soudů.

b) Nepřiměřený zásah do vlastnických práv

Řešení obsažené v Metropolitním plánu přináší podstatné negativní dopady na vlastnické právo podatele a omezuje jakékoliv budoucí využití Pozemků. Podatel měl v úmyslu zasadit se o to, aby Pozemky mohl v budoucnu využít ke stavebním účelům, tedy k účelu, ke kterému slouží i přilehlé pozemky, které jsou dle Metropolitního plánu součástí zastavitelného obytného území v rámci lokality 104/Sídlíště Vinice. Předchozí návrh Metropolitního plánu přitom Pozemky zahrnoval do plochy zastavitelné s podlažností 2 (rozmezí 1–2 nadzemních podlaží zástavby). Namísto očekávaného řešení s ohledem na lokalitu, ve které se Pozemky nachází, došlo podle Metropolitního plánu k vymezení městského parku. Podatel se tak dostal do situace, kdy je proti němu postupováno **diskriminačním způsobem ve srovnání s vlastníky jiných nemovitostí**, neboť Metropolitní plán bez jakéhokoliv důvodu navrhuje funkční využití Pozemků odlišně od jiných srovnatelných pozemků v dané lokalitě.

Podatel připomíná, že okolní pozemky jsou součástí zastavitelného obytného území, např. pozemek parc. č. 1294/4 (s podlažností 6), parc. č. 1292/5 (s podlažností 21 a 6), oba ve vlastnictví hlavního města Prahy, nebo pozemek parc. č. 1294/5 (s podlažností 12 a 6) ve vlastnictví státu. I další pozemky ve vlastnictví města, na kterých je plánovaný park, mají navrženou možnost zástavby s určitou výškovou regulací (pozemek parc. č. 2031 s podlažností 2 nebo 1123/1 s podlažností 4). Vymezení městského parku a veřejného prostranství na Pozemcích tak představuje **nepřiměřený a neodůvodněný zásah do vlastnického práva podatele. Je zřejmé, že se pořizovatel neřídil požadavky vymezenými právními předpisy a judikaturou správních soudů a postupoval zcela bez ohledu na vlastnické právo podatele.**

Metropolitní plán přitom musí **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 **nejšetrnějším 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).

Z judikatury Nejvyššího správního soudu 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 zcela pomíjí ohledy na vlastnické právo podatele**, a naopak v témže území nedůvodně zvýhodňuje hlavní město Prahu a Českou republiku, jejichž pozemky srovnatelného charakteru, jako je pozemek podatele, zařazuje do zastavitelných ploch.

V tomto směru podatel odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 3. 2016, č. j. 2 As 295/2015 - 83, podle kterého vymezení určité plochy jako veřejného prostranství představuje omezení vlastnického práva vlastníka dotčeného pozemku. „*Územní plán totiž představuje nepřímý zásah do vlastnického práva těch, o jejichž nemovitostech pojednává, neboť dotčení vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Vymezí-li totiž územní plán určitý pozemek nebo jeho část jako veřejné prostranství, bude na danou plochu i pozemek takto nahlíženo i při následném rozhodování v území. Dochází tak fakticky k omezení možností budoucího využití pozemku.*“

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.

V daném případě jsou Pozemky dle Metropolitního plánu omezeny navrženým městským parkem a plochou veřejného prostranství. Jedná se o **velmi výrazný zásah do práv podatele, který vylučuje jakékoliv budoucí využití Pozemků ze strany podatele a vede také k ekonomickému znehodnocení Pozemků. Tento zásah nemá opodstatnění vzhledem k navrženému využití u ostatních pozemků v dané lokalitě a svědčí o diskriminačním přístupu pořizovatele k Pozemkům podatele.**

c) Absence odůvodnění funkčního využití Pozemků

Podatel uvádí, že vymezení Pozemků jako městského parku, který je zároveň zařazen mezi veřejná prostranství, je **zcela nedůvodné**. Z Metropolitního plánu **není v tomto ohledu patrná potřeba** zvoleného řešení, které navíc zcela ignoruje reálný stav v území. Zařazení **soukromých pozemků** mezi plochy veřejných prostranství je přitom podle judikatury správních soudů významným zásahem do vlastnického práva vlastníka dosahujícím **značné intenzity, blížící se vyvlastnění, a proto je nutné takový krok dostatečně a srozumitelně odůvodnit** (viz blíže rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 9. 4. 2020, č. j. 79 A 5/2019-32).

Metropolitní plán ovšem takové odůvodnění neobsahuje, dokonce neobsahuje žádné důvody vymezení plochy veřejného prostranství a místního parku na Pozemcích. Řádné odůvodnění je přitom dle zákona (§ 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb.) a judikatury (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2008, č. j. 1 Ao 3/2008-136) jednou z důležitých náležitostí opatření obecné povahy. **Z Metropolitního plánu však není vůbec patrné, proč má být právě na Pozemcích realizován městský park, a pro toto vymezení chybí v Metropolitním plánu jakékoliv odůvodnění.**

3648	MHMPXPJ2VZDA	Námítka	MHMPXPJ2VZDA	3016120	Nesouhlas	Změna se dotýká také pozemků ve vlastnictví naší Společnosti. Jedná se konkrétně o následující pozemky, vše v katastrálním území Strašnice, obec Praha: 1. 1344/2 2. 1348/1 3. 1344/1 4. 1344/11 5. 1348/7 6. 1345/10
(dále společně jen „Dotčené území“).						

Dotčené území je se nachází v území označovaném jako Hagibor, které prochází nebyvalou transformací. Dle návrhu Metropolitního plánu je v Dotčeném území stanoveno rozmezí podlažnosti na úrovni 6, přičemž pouze v okrajové části je umožněno rozmezí podlažnosti 12. Toto je z hlediska využití a potenciálu Dotčeného území nedostatečné, nereflextuje okolní zástavbu a neumožní pokračování v homogenní zástavbě a rozvoji okolí.

Dle stanoveného indexu využití území Metropolitního plánu je území podstatně méně využitelné v porovnání se stávajícími hodnotami platného územního plánu hlavního města Praha. Stanovený index využití 1,84 v dané ploše umožní vystavět 188.782 m2 hrubé podlažní plochy (HPP).

V rámci plánované zástavby by toto znamenalo, že plánované objekty označovány jako R6, R7, R8 by nebylo možné v případě zachování stávajícího nastavení Metropolitního plánu postavit vůbec a objekt označovaný jako R5 jenom z části. Navrhované HPP dle Masterplanu projektu Hagibor činí 256.290 m2.

Za nežádoucí považujeme také požadavek na umístění občanské vybavenosti o minimální rozloze 10.000 m2, jak vyplývá z plovoucí značky s poloměrem 200 m, který zasahuje i Dotčené území. Tato změna neumožní realizaci pokračování již připravených projektů na Dotčeném území.

Námítky

S uvedeným návrhem nesouhlasíme, máme za to, že pro další rozvoj lokality je vhodné, aby byla v celém dotčeném území umožněna realizace zástavby v rozmezí podlažnosti nejméně 8, a to včetně možnosti zachování vyššího rozmezí podlažnosti, a to v hodnotě nejméně 12 RNP (regulovaných nadzemních podlaží) v okolí dopravně exponovaných ulic.

Současně nesouhlasíme s požadavkem na umístění občanské vybavenosti o minimální rozloze 10.000 m2, jak vyplývá z plovoucí značky s poloměrem 200 m, který zasahuje i Dotčené území.

S ohledem na tuto skutečnost podáváme jako vlastník pozemků v Dotčeném území dle § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon (dále jen „**stavební zákon**“), tyto námítky proti návrhu Metropolitního plánu.

Návrh

S ohledem na uvedené navrhuje, aby pro Dotčené území bylo v Metropolitním plánu změněno rozmezí podlažnosti nejméně na 8 v celém Dotčeném území a nejméně na 12 v blízkosti dopravně exponovaných ulic, přičemž současně požadujeme, aby parametry využití Dotčeného území v Metropolitním plánu, tedy využitelnost hrubé podlažní plochy, odpovídaly nejméně využití, které je umožněno dle platného územního plánu hlavního města Praha v kategorii SV-I.

Současně navrhuje, aby byl snížen požadavek na umístění občanské vybavenosti v rozsahu 10.000 m2 HPP, který je stanoven pomocí plovoucí značky s poloměrem 200 m, a to na úroveň stanovenou ke dni podání těchto námitek platným územním plánem hlavního města Praha.

Odůvodnění námitek

<p>Při požadavcích, které jsou naší Společností vznášeny je vycházeno z již existující, jakož i plánované budoucí zástavby, která rozmezí podlažnosti navrhované Metropolitním plánem výrazně převyšuje. Dodržení shodného rázu zástavby umožní plynule navázat na již proběhlý rozvoj oblasti a zajistí homogenní strukturu stávající a budoucí zástavby, což povede ke sjednocení celé oblasti a zachování rázu rozvíjené lokality i za pomoci rozvoje Dotčeného území.</p>					
<p>Lokalita Hagibor se nachází na území městské části Praha 10, v části na hranici Žižkova a Strašnic. Řešené území má tvar nepravidelného trojúhelníku, který je po obvodu definován místními komunikacemi v ulici Vinohradská, Počernická z jihu a východu, a ulicí Izraelská ze severu.</p>					
<p>Z dopravního hlediska se řešené území nachází v přímé návaznosti na Vinohradskou ulici, která je jednou z hlavních dopravních tepen Prahy. Tato živá městská třída tvoří přirozenou páteř území, která prochází napříč celými Vinohrady a spojuje centrum města a městskou část Strašnice.</p>					
<p>Vlastní lokalita byla dlouhodobě nezastavěná, a pouze v posledních letech doznala významného rozvoje, který výrazně povznáší charakter lokality. Platným územním plánem je východní i západní část lokality Hagibor (včetně Dotčeného území) z hlediska funkčního využití území zahrnuta v ploše definované kategorií SV-I všeobecně smíšené území.</p>					
<p>Jedná se o zastavitelné území, pro které je v územním plánu hl. m. Prahy návrhový horizont definován jako území sloužící pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb.</p>					
<p>Rozmezí podlažnosti, které je obsaženo v Metropolitním plánu nereflextuje urbanisticky exponované nároží ulic Vinohradská/Počernická ani podlažnost stávající zástavby, která je vyšší o nejméně 1 podlaží, než je navrhováno.</p>					
<p>V návrhu Metropolitního plánu rovněž není reflektována již existující nová zástavba v lokalitě Hagibor, na kterou při zachování navrhovaného indexu využití a rozmezí podlažnosti stanovených Metropolitním plánem nebude možno plynule navázat. Zástavba v podobě navrhované Metropolitním plánem povede ke vzniku bariér v lokalitě a ke vzniku nehomogenní a nekonzistentní zástavby s negativním dopadem na celkový rozvoj lokality.</p>					
<p>Negativní dopady lze spatřovat zejména v tom, že při snížení možnosti výškové využitelnosti Dotčeného území, nebude možno reálně realizovat objem původně zamýšlené zeleně a současně se sníží využitelnost budoucích polyfunkčních objektů z hlediska zařízení občanské vybavenosti na nezbytné minimum. Takové omezení, by tak znemožnilo plného využití potenciálu výjimečné lokality Hagibor, do níž spadá také Dotčené území.</p>					
3649	MHMPP09843RA	Námítka	MHMPP09843RA	3016121	Nesouhlas
<p>Námítka k návrhu Metropolitního plánu (dále MP) Jako vlastník nemovitostí v Praze 6, Na Petynce 173/88 jsem aktivně dotčen předloženým návrhem MP, a proto podávám tuto námitku:</p>					
<p>Nesouhlasím s obsahem a formou návrhu MP, požaduji úplné přepracování návrhu a jeho uvedení do souladu s platnou legislativou a se schváleným Zadáním. Požaduji tak, aby MPP („výroková část“) byla uvedena do souladu s platnou legislativní úpravou, tzn. měla normativní charakter a byla jednoznačným transparentním podkladem pro rozhodování v území, který dává jasná, obecně srozumitelná a předvídatelná pravidla a limity. Obsah a rozsah textové části tzv. „závazné části MP“ není v souladu s požadavky příslušných právních předpisů, zde zejména přílohy č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb. v platném znění : - obsah ani struktura textové části není v souladu s požadavky přílohy č.7, kde je vymezen přesný a úplný rozsah toho, co musí (a může) obsahovat textová („výroková“) část ÚP - „výroková část obsahuje celou řadu nadbytečných popisných informací, úvah a proklamací, které (pokud vůbec) patří do Odůvodnění a budou způsobovat problémy při řízeních (stavebních, územních, o odstranění staveb, ...),.kde podle nich nepůjde přehledně a předvídatelně rozhodovat, což bude mít na majitele nemovitostí (potenciální účastníky řízení) zásadně negativní dopad, jelikož jim tato nejistota efektivně znemožní plánovat kroky při nakládání s jejich nemovitostmi - paradoxně textová část Odůvodnění zachovává předepsanou strukturu i obsah Rozsah grafické části („závazné části“) v zásadě respektuje požadavky přílohy č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., v platném znění, obsah jednotlivých grafických příloh však není v souladu s požadavky této vyhlášky a dalších příslušných právních předpisů, zde zejména: 1) Výkres ZČÚ vč. jeho legendy obsahuje jevy, které nejsou výjmenované v Příloze č.7 a naopak neobsahuje jevy povinné (tzn. není v souladu s právními předpisy) : - v legendě není uvedeno datum, ke kterému je vymezeno zastavěné území (existuje pouze jako drobně psaná poznámka pod okrajem legendy o vymezení k 31.3.2021, které je nutně irrelevantní, jelikož není vymezeno k datu vydání dokumentace nad aktuální mapou KN jak požaduje platná legislativa) - ve výkrese nejsou uvedeny plochy podmíněné RP, ŮS, DoP - oproti vyhláškou požadovaným jevům jsou zde jevy, které vyhláška- nepřípouští (transformační a rozvojové plochy s jejich funkčním využitím) 2) Hlavní výkres i jeho legenda významně ztěžují (neumožňují) orientaci v plánu - není zřejmě rozlišení prvků stabilizovaných oproti plochám/prvkům navrhovaným, tedy dle příslušné legislativy plochám přestavbovým či zastavitelným - plochy stabilizované nemají plošně definovány podmínky využití území kromě kódu lokality - výšková regulace není vztažena k plochám s rozdílným způsobem využití, ale ke čtvercům souřadnicové sítě, což neodpovídá požadavkům stavebního zákona 3) Výkres VPS a VPO neobsahuje žádné prvky, pro které lze uplatnit předkupní právo, nejsou vymezeny žádné plochy pro asanace</p>					
<p>Závěr - odůvodnění: - grafická ani textová část MP („výroku“) není v souladu s platnou legislativou a její významný nesoulad není řádně a srozumitelně odůvodněn - textová část MP („výroku“) obsahuje množství popisných a metodických informací, které vzhledem k obsahu nemohou být předmětem „výrokové části“, tedy faktického vydání ÚP a budou způsobovat chaos při řízeních vedených dle MP - předložený návrh MP dle mého názoru nesplnil požadavky schváleného Zadání, minimálně v těchto oblastech ; o požadovaná předvídatelnost, tzn. jednoznačné podmínky pro rozhodování a jejich vymahatelnost (např. možnost umisťovat stavby v nezastavitelném území) o požadovaná srozumitelnost a transparentnost, která by se měla projevit zejména v jednoznačnosti a vymahatelnosti jednotlivých návrhových atributů (regulativů), které jsou naopak těžko dohledatelné a hlavně nesrozumitelné i pro odborníky, navíc zakládají možnost velmi flexibilního výkladu o požadovaná srozumitelnost a přehlednost grafické části (zejména časté překryvy) vyvolává stejné problémy - viz přechozí odrážka o stanovení strategického rozvoje - místo jasného definování strategie a urbanistické koncepce rozvoje území toho je spíše popisný zejména vzhledem k současné struktuře (navíc s častými věcnými chybami) o značná část „lokalit“ nemá definované podmínky („Individuální regulativy nejsou stanoveny“) a způsob regulace zástavby je tedy extrémně vágní o místo standardně definovaných pojmů zavádí celou škálu nových pojmů v právním řádu neužívaných a tudíž zavádějících až matoucích, a to bez řádného odůvodnění i definice, a je tak v rozporu s platnými předpisy o častými odkazy na jiné právní předpisy (zejména PSP) je porušen základní princip funkce ÚP v právním rámci samosprávy, kde ÚP je vydáván z vůle zastupitelstva, tedy voleným orgánem oproti např. PSP, které vydává a věcně mění pouze Rada, tedy orgán z principu správní</p>					
3650	MHMPXPJ2VZE5	Námítka	MHMPXPJ2VZE5	3016122	Nesouhlas
<p>Změna se dotýká také pozemků ve vlastnictví naší Společnosti. Jedná se konkrétně o následující pozemky, vše v katastrálním území Strašnice, obec Praha:</p> <ol style="list-style-type: none">1. 1292/22. 1342/13. 1344/94. 1344/85. 1344/56. 1344/77. 1344/108. 1344/69. 1344/510. 1342/211. 1342/812. 1342/913. 1319/414. 131715. 1316/116. 1307/1					

17. 1315/1
18. 1315/6
19. 1315/5
20. 1315/3
21. 1315/2
22. 1345/11
(dále společně jen „**Dotčené území**“).

Dotčené území se nachází v území označovaném jako Hagibor, které prochází nebývalou transformací. Dle návrhu Metropolitního plánu je v Dotčeném území stanoveno rozmezí podlažnosti na úrovni 6, přičemž pouze v okrajové části je umožněno rozmezí podlažnosti 12. Toto je z hlediska využití a potenciálu Dotčeného území nedostatečné, nereflektuje okolní zástavbu a neumožní pokračování v homogenní zástavbě a rozvoji okolí.

Dle stanoveného indexu využití území Metropolitního plánu je území podstatně méně využitelné v porovnání se stávajícími hodnotami platného územního plánu hlavního města Praha. Stanovený index využití 1,84 v dané ploše umožní vystavět 188.782 m2 hrubé podlažní plochy (HPP).

Za nežádoucí považujeme také požadavek na umístění občanské vybavenosti o minimální rozloze 10.000 m2, jak vyplývá z plovoucí značky s poloměrem 200 m, který zasahuje i Dotčené území. Tato změna neumožní realizaci pokračování již připravených projektů na Dotčeném území.

Námítky

S uvedeným návrhem nesouhlasíme, máme za to, že pro další rozvoj lokality je vhodné, aby byla v celém dotčeném území umožněna realizace zástavby v rozmezí podlažnosti nejméně 8, a to včetně možnosti zachování vyššího rozmezí podlažnosti, a to v hodnotě nejméně 12 RNP (regulovaných nadzemních podlaží) v okolí dopravně exponovaných ulic.

Současně nesouhlasíme s požadavkem na umístění občanské vybavenosti o minimální rozloze 10.000 m2, jak vyplývá z plovoucí značky s poloměrem 200 m, který zasahuje i Dotčené území.

S ohledem na tyto skutečnosti podáváme jako vlastník pozemků v Dotčeném území dle § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon (dále jen „**stavební zákon**“), tyto námítky proti návrhu Metropolitního plánu.

Návrh

S ohledem na uvedené navrhuje, aby pro Dotčené území bylo v Metropolitním plánu změněno rozmezí podlažnosti nejméně na 8 v celém Dotčeném území a nejméně na 12 v blízkosti dopravně exponovaných ulic, přičemž současně požadujeme, aby parametry využití Dotčeného území v Metropolitním plánu, tedy využitelnost hrubé podlažní plochy, odpovídaly nejméně využití, které je umožněno dle platného územního plánu hlavního města Praha v kategorii SV-I.

Současně navrhuje, aby byl snížen požadavek na umístění občanské vybavenosti v rozsahu 10.000 m2 HPP, který je stanoven pomocí plovoucí značky s poloměrem 200 m, a to na úroveň stanovenou ke dni podání těchto námitek platným územním plánem hlavního města Praha.

Odůvodnění námitek

Při požadavcích, které jsou naší Společností vznášeny je vycházeno z již existujících, jakož i plánované budoucí zástavby, která rozmezí podlažnosti navrhované Metropolitním plánem výrazně převyšuje. Dodržení shodného rázu zástavby umožní plynule navázat na již proběhlý rozvoj oblasti a zajistí homogenní strukturu stávající a budoucí zástavby, což povede ke sjednocení celé oblasti a zachování rázu rozvíjené lokality i za pomoci rozvoje Dotčeného území.

Lokalita Hagibor se nachází na území městské části Praha 10, v části na hranici Žižkova a Strašnic. Řešené území má tvar nepravidelného trojúhelníku, který je po obvodu definován místními komunikacemi v ulici Vinohradská, Počernická z jihu a východu, a ulicí Izraelská ze severu.

Z dopravního hlediska se řešené území nachází v přímé návaznosti na Vinohradskou ulici, která je jednou z hlavních dopravních tepen Prahy. Tato živá městská třída tvoří přirozenou páteř území, která prochází napříč celými Vinohrady a spojuje centrum města a městskou část Strašnice.

Vlastní lokalita byla dlouhodobě nezastavěná, a pouze v posledních letech doznala významného rozvoje, který výrazně povznáší charakter lokality. Platným územním plánem je východní i západní část lokality Hagibor (včetně Dotčeného území) z hlediska funkčního využití území zahrnuta v ploše definované kategorií SV-I všeobecně smíšené území.

Jedná se o zastavitelné území, pro které je v územním plánu hl. m. Prahy návrhový horizont definován jako území sloužící pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb.

Rozmezí podlažnosti, které je obsaženo v Metropolitním plánu nereflektuje urbanisticky exponované nároží ulic Vinohradská/Počernická ani podlažnost stávající zástavby, která je vyšší o nejméně 1 podlaží, než je navrhováno.

V návrhu Metropolitního plánu rovněž není reflektována již existující nová zástavba v lokalitě Hagibor, na kterou při zachování navrhovaného indexu využití a rozmezí podlažnosti stanovených Metropolitním plánem nebude možno plynule navázat. Zástavba v podobě navrhované Metropolitním plánem povede ke vzniku bariér v lokalitě a ke vzniku nehomogenní a nekonzistentní zástavby s negativním dopadem na celkový rozvoj lokality.

Negativní dopady lze spatřovat zejména v tom, že při snížení možnosti výškové využitelnosti Dotčeného území, nebude možno reálně realizovat objem původně zamýšlené zeleně a současně se sníží využitelnost budoucích polyfunkčních objektů z hlediska zařízení občanské vybavenosti na nezbytné minimum. Takové omezení, by tak znemožnilo plného využití potenciálu výjimečné lokality Hagibor, do níž spadá také Dotčené území.

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

3651	MHMPXPJ1IN36	Námítka	MHMPXPJ1IN36	3016123	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

3651	MHMPXPJ1IN36	Námítka	MHMPXPJ1IN36	3016124	Nesouhlas	<p>2. Námítka diskriminace vlastníků v krajinném rozhraní a Přípraží.</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.</p>
3651	MHMPXPJ1IN36	Námítka	MHMPXPJ1IN36	3016125	Nesouhlas	<p>3. Námítka nezákonnosti MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací.</p> <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 územně-plánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.</p>
3651	MHMPXPJ1IN36	Námítka	MHMPXPJ1IN36	3016126	Nesouhlas	<p>4. Námítka nepřipustné kumulace rolí vydavatele a pořizovatele.</p> <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 nezpochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) je rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí z pohledu dotčených vlastníků znamená významné ohrožení nezávislosti rozhodování o jejich námítkách či připomínkách, když p. architekt z podstaty věci nemůže být nestranným za situace, kdy bude prosazovat schválení své vlastní několikaleté práce.</p>
3651	MHMPXPJ1IN36	Námítka	MHMPXPJ1IN36	3016129	Nesouhlas	<p>5. Námítka nesrozumitelnosti a neurčitosti MPP.</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>
3651	MHMPXPJ1IN36	Námítka	MHMPXPJ1IN36	3016130	Nesouhlas	<p>6. Námítka absence přezkoumatelného odůvodnění MPP.</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>
3651	MHMPXPJ1IN36	Námítka	MHMPXPJ1IN36	3016131	Nesouhlas	<p>7. Námítka diskriminace malých vlastníků pozemků.</p> <p>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>
3651	MHMPXPJ1IN36	Námítka	MHMPXPJ1IN36	3016132	Nesouhlas	<p>8. Námítka nepřiměřeného zásahu do práv vlastníků v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkýchrozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění. Námítka porušení legitimního očekávání. Návrh MPP bez náhrady ruší územní rezervy a VRÚ. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž by taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní rezerva zřízena. Návrh MPP zrušení územních rezerv a VRÚ žádným způsobem neodůvodňuje, jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly, jako by neexistovalo jejich ukotvení v rámci § 23b stavebního zákona. Neodůvodněné zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRÚ porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní (odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovali jinak než k žádostem o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu.</p>

3651	MHMPXPJ1IN36	Námítka	MHMPXPJ1IN36	3016133	Nesouhlas	<div>1. Námítka neproporcionálního zásahu MPP do práv stěžovatele. Návrh MPP mění dosud stavební pozemek (část pozemku 2179/15) stěžovatele na<ul style="list-style-type: none">• Zastavitelnost: nezastavitelná• Typ struktury: leso-zemědělská krajina• Způsob využití: nezastavitelná produkční• Míra stability: stabilizovanáTakový zásah je zcela v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahu do majetkových práv soukromých osob, není odůvodněn a především je činěn bez jakékoliv kompenzace (náhrady) což je nejen v rozporu s výše uvedenými zásadami, ale rovněž splatnou právní úpravu ve smyslu § 102 stavebního zákona.</div>
3652	MHMPXPJ2W0W3	Námítka	MHMPXPJ2W0W3	3016171	Nesouhlas	<div>Text a odůvodnění námítky: Předmětem námitek je území k.ú. Michle zejména na katastrálních parcelách: 3053/2, 3 3054/2, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 3060/1, 3, 5, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 23, 25, 26 3061/1 3065 jimiž jsme vlastníky.</div> <div>1. Námítka: Vlastník žádá o navýšení výškové regulace v dotčených čtvercích formou přidání hladiny věží</div> <div>Předmětem námítky je území 411/078/2219, které je dlouhodobě předmětem velké územní studie Bohdalec - Slatiny - brownfield Strašnice (US BSBS). Na výše uvedených pozemcích, které jsou v našem vlastnictví, je dlouhodobě uvažováno s centrem této lokality. V centru jako takovém je z urbanistického hlediska vhodné umisťovat vyšší stavby jako lokální akcenty a dominanty. Z tohoto důvodu požadujeme přidat do regulace výšek hladinu věží minimálně na 12 RNP.</div> <div>Opora pro toto řešení je v severní části území 411/078/2219, kde je hladina věží zavedena a věže jsou povoleny až do RNP 27. Nebude se tedy v případě této lokality jednat o nijak ojedinělé řešení.</div> <div>Návrh námítky považujeme za korekci Metropolitního plánu tak, aby zachycoval projednávaný stav zástavby a umožnil zodpovědné využití kapacit ploch a zajistil kontinuitu a předvídatelnost v území. Pokud by toto nebylo reflektováno do návrhu metropolitního plánu, došlo by tímto nepředvídatelným krokem ke zmaření naší investice.</div> <div>Výška RNP obecně je v metropolitním plánu stanovena pomocí čtverců, s pevně danými variantami výšek, tedy sítě naprosto nekorespondující s tvary a orientací územních a urbanistických celků, v tomto případě bloků. Díky tomu vzniká vysoká nepřesnost a vznik situací, kdy jeden objekt zasahuje do 4 různě vysokých čtverců, které jsou v měřítku 1: 5000 těžko rozeznatelné. Výškový čtverec regulace ztrácí na významu, bude-li se muset z důvodu nečitelnosti a nepřehlednosti posuzovat stejně v bližším měřítku dle jiné metodiky. Na řadě míst nižší výškové hladiny čtverec situací komplikuje, neboť nereflektuje urbanistický celek, jeho případnou rozmanitost a také připravované záměry.</div>
3652	MHMPXPJ2W0W3	Námítka	MHMPXPJ2W0W3	3016172	Nesouhlas	<div>2. Námítka: Vlastník požaduje dodržení kontinuity v ÚPD. Vlastník pozemků v dlouhodobém horizontu připravuje studii nové zástavby a dokumentaci pro územní řízení na vyjmenovaných parcelách. Při schválení návrhu MPP ve stavu zveřejněném k veřejnému projednání by došlo ke zmaření investic majitele a prokazatelné majetkové újmě.</div>
3653	MHMPP08XNFEM	Připomínka	MHMPP08XNFEM	3016134	Nesouhlas	<div>1. název plánu návrh: Název celého materiálu je nutno změnit, nebo minimálně opatřit podtitulem: a) Metropolitní územní plán hl. m. Prahy nebo jiná možnost b) Metropolitní plán hl. m. Prahy Územní plán Slovní spojení „Metropolitní plán“ zní možná někomu libozvučně, avšak <u>není to termín ve smyslu Stavebního zákona</u>. Patří do obecného jazyka, zákon ho nezná. Může se proto snadno stát, že plán po přijetí a zveřejnění bude pouze nezávazná sbírka mouder a barevných mapiček, zatímco skutečný dokument bude Praha postrádat. <u>Není dokonce vyloučeno, že tato velkorysá sabotáž je někým mazaně zamyšlena už od samého počátku historie zpracování tohoto materiálu.</u></div> <div>2. nevyhovující nepřesná nomenklatura určení ploch návrh: Plochy podle účelu je nutně přesněji specifikovat, t.zn. přesně, jednoznačně vymezit jejich využití v budoucnu. Dosavadní praxe je velice „gumová“ typu např. „Plochy určené k rekreaci, ostatní“ což v praxi znamená, že v ploše zeleně s rekreační a hygienickou funkcí (např. oddělení bytové zástavby od komunikací) jsou náhle vymezené stavební parcely a vyrostou zde vily nebo bytové domy (obojí špatně!). Je to důsledek idiotského vymezení účelu plochy, které umožňuje naprosto protichůdné, nicméně formálně se nevylučující způsoby jejího využití. Autor územního plánu by měl být natolik inteligentní, aby byl schopen plán formulovat jasně a jednoznačně.</div> <div>3. problém tzv. „zahušťování“ zástavby návrh: Nový plán musí jasně zakázat tuto zhoubnou, v současně době rozbujelou praxi, kdy se do hotových obytných souborů za každou cenu cpou nové stavby do každé mezery, které typově, velikostí ani materiálově nezapadají do okolí. Nový plán může např. definovat stavebně uzavřené plochy, protože stavební uzavěra je tradiční nástroj regulace výstavby. Ze stavební uzavěry by mohla být jako snad pouze jediná a přísně posuzovaná výjimka stavba vhodně dimenzovaného garážového domu. Zahradní čtvrti vilek, sídliště zděných něho panelových domů apod. byly v minulosti koncipované jako vyvážené, jednotného stylu, s ohledem na rozestupy jednotlivých staveb z důvodu požární bezpečnosti či jejich oslunění, v neposlední řadě nedimenzované na v současné době provozovaný počet motorových vozidel. Dnes jsou terčem nenažraných nenasytých investorů. Hrází proti nim musí být právě územní plán, který snadno může definovat „uzavřené“ plochy. Odstrašující případy z minulosti mohou být např. sídliště Zahradní město v Praze IO nebo zástavba podél Novodvorské ulice v Praze 4 mezi ul. V zálesí a Durychova - v obou případech se jedná o mix starší válové zástavby a nepravdělně rozházené paneláky bez jakéhokoliv rozumného a funkčního záměru. Nechci slyšet námítky, že oba jmenované příklady jsou z doby reálného socialismu - naprosto stejná praxe je i dnes bez ohledu na panující režim, pouze dnes je ještě mnohem větší tlak na další a další novou výstavbu a chybí síla, která by tomu účinně bránila - úředníci stavebních úřadů se naprosto neodůvodněně považují za služebníky investorů, místo toho, aby váženě chránili zájmy všech skupin občanů. Investoři, nechť si staví: - obytné soubory na „brownfieldech“, kterých je v Praze několik, nebo jinde v katastru hl. m., kde nebudou kolidovat se stávající zástavbou. - kancelářské objekty a soubory snad už ne, jsou přemnožené a nikdo už je nechce, na naprosté většině dostavěných jsou trvale informace o volných prostorách k pronájmu.</div>
3653	MHMPP08XNFEM	Připomínka	MHMPP08XNFEM	3016136	Nesouhlas	

3653	MHMPP08XNFEM	Připomínka	MHMPP08XNFEM	3016137	Nesouhlas	<p>4. problém zástavby podle Vltavy. návrh: <u>Zkušenosti z poslední. téměř přesně „pětisetleté“ povodně na Vltavě v Praze z r. 2002.</u> zpracované Povodím Vltavy, a.s., <u>musí být zohledněné v případě stále naprosto živelné výstavby v nízkých polohách podél břehů, realizované i zamýšlené</u> - jedná se např. o Rohanský ostrov, tzv. Riverside v Holešovicích na Maninách nebo o budoucí koncertní budovu v Holešovicích na Vltavské. bh</p> <p>Označení povodní jistým počtem let (doba opakování) je pouze jiné vyjádření pravděpodobnosti, navíc vůbec nejde o nějaké opakování, nýbrž o dosažení nebo překročení velikosti. Dávat mu jakýkoliv chronologický význam je laický nesmysl (ovšem, laici se bojí pravděpodobnosti, proto raději, avšak nesprávně žonglují s časovým údajem). Jsem profesí hydrolog a zastávám názor, že zavedení termínu doby opakování někdy od 30. let 20. stol. bylo dost nešťastné.</p> <p>Povodňový režim na vodním toku je náhodný proces, náhodné jsou nejen velikosti povodňových vln, ale i jejich časový odstup. Ničivá povodeň se může opakovat v zásadě kdykoliv, zví. pokud se vyplní varování před posunem k horšímu od klimatických aktivistů.</p> <p>Praha nebyla pořádně chráněna před povodněmi nikdy. Dnes je „zásluhou“ býv. primátora Pacla Béma, výlupka z ODS, „chráněna“ pouze v centru na „největší známou povodeň (na nejvyšší známou hladinu) s rezervou 30 cm“. Největší známá byla ta pětisetletá v r. 2002, rezerva 30 cm není žádná skutečná rezerva, to je pouze zábrana proti vlnkám na hladině. Přitom významnější osídlení má mít ochranu na stoletou povodeň, metropole si zaslouží ochranu ještě větší - na povodeň tisíciiletou. No, a my máme s velkou slávou pětisetletou v centru, periferie nadále plně vydané na pospas živlu.</p> <p>Zvláštní je, že když se chystala stavba prodejny Hornbach ve Velké Chuchli, byl zde nejprve zvýšen terén navážkou. Přitom se jedná o pouhý obdchod a na periférii. Zvýšil někdo úroveň terénu na Rohanském ostrově nebo na Maninách (NE!) nebo zvýší ji na Vltavské (TIPNĚME SI!)?</p> <p>Metropolitní plán by měl řešit tento problém stavebními uzávěrami podobně jako v předchozím bodě Ad_3..</p>
3653	MHMPP08XNFEM	Připomínka	MHMPP08XNFEM	3016138	Nesouhlas	<p>5. Struktura sítě páteřních pozemních komunikací v Praze návrh: <u>Plán musí důrazně dbát na zachování významných pozemních komunikací v Praze</u>, např. opět pomocí instrumentu stavebních uzávěr. <u>Naopak musí účinně působit proti záměrům, jenž jsou silně kontraproduktivní.</u></p> <p><u>Ve velice blízké budoucnosti má dojít k přerušení severojižní magistrály hned na dvou místech</u> - na Florenci u budovy Městského muzea kvůli scelení a revitalizaci parku a na Vltavské kvůli výstavbě koncertní budovy. Oba dopravní okruhy okolo Prahy ještě dlouho dokončené nebudou. Navíc tato dopravní infrastruktura je zásadně závislá na tunelech - ano, jinak by komunikace protáhnout nešlo, ale stačí pravidelná údržba, nebo nepravidelná dopravní nehoda a tunely nejsou >> okruh není! Do toho ještě tažení p. Adama Sheinherra, skrytého agenta podvatrných aktivistů z Auto*Matu, na uzavření pravobřežního nábřeží v centru - jinak se prý turisté nebudou moci koukat na Pražský hrad! Už to kdysi někdo vyslovil: VZHŮRU KE VČEREJŠKU! Plán by mohl ještě zabránit budoucímu naprostému dopravnímu kolapsu, pokud magistrálu aj. hlavní komunikace vyhlásí jako nedotknutelné.</p> <p><u>Naprosto idiotská je stále se vracející idea duplicity dopravy na letiště v Ruzyni vlakem i Metrem.</u> Ó, my jsme bohatý národ!!! Ó, my jsme hloupý národ!!! Zatímco moderní železnice je jasně potřebná jako dopravní obsluha Kladna, která by tu konečně vyřadila autobusy. Metro by byl nemístný přepych, ale někomu se to stále líbí. Již vzpomínaný býv. primátor Pavel Bém tím odstartoval svoji politickou kariéru.</p> <p><u>Naprosto kontraproduktivní projekt v pozemních komunikacích je zamýšlené nové mostní spojení Zlíchova a Podolí.</u> Po již naprojektovaném mostě, prý pouze pro tramvaje, autobusy (jak připustit autobusy a zároveň sem nevpusťt automobily?), cyklisty a pěši se objevil záměr souběžného mostu pro plný automobilní provoz. Pomineme-li nesmyslnost dvou souběžných mostních staveb (dvojnásobné náklady, navíc prostorový problém na Zlíchovské straně) a navíc uvážíme-li výstavbu připravované Radlické zřadiály, pak dojde k realizaci nehorší noční můry všech obyvatel žijících podél Jeremenkovy ul. v Podolí - <u>dojde na elegantní přímé propojení Di a Ds!!!</u> Takový most, bude-li postaven, by snad měl být coby škodlivý následně opět odstraněn, náklady by nesli viníci nevhodné výstavby.</p>
3654	MHMPP09I2KB7	Připomínka	MHMPP09I2KB7	3016139	Jiné	<p>1. Neadekvátně omezená účast veřejnosti na rozhodování v poměru k důležitosti dokumentu:</p> <ol style="list-style-type: none">_____ v minulosti byla možnost se k novému návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitnímu plánu = MP) vyjádřit pouze jedinkrát v roce 2018, ve velmi krátké době (1 den), navíc tato možnost byla primárně určena dotčeným orgánům státní správy a nebyla dostatečně inzerována tak, aby se o ní místní občané dozvěděliveškerá jednání a veškeré plánování a dílčí rozhodování probíhá centralizovaně a za zavřenými dveřmi, veřejnost nemá k informacím přístup během celého procesu průběžněplánování probíhá mnoho let, ale možnost se s plánem seznámit, naučit se v něm a v souvisejících dokumentech orientovat, vše promyslet a zodpovědně / poučeně se vyjádřit mají obyvatelé v poměru k plánování i v současnosti neúměrně krátkou dobu (cca 65 dnů). Jednotlivci nemají okamžitou odbornost a komplexní znalosti tak, aby se v řádu týdnů mohli zodpovědně účastnit rozhodování a případně se účinně bránili tomu, co si nepřejí. Pokud je někdo v tomto krátkém čase momentálně nedostupný, tuto velmi zásadní možnost ani nezíská. Pokud se má vyjádřit nesouhlas a k tomu účelu jmenovat zástupce veřejnosti, a je tedy potřeba 200 podepsaných osob, je na to velmi krátká doba. <p>Požadujeme prodloužení veřejného projednání minimálně na 6 měsíců.</p>
3654	MHMPP09I2KB7	Připomínka	MHMPP09I2KB7	3016140	Nesouhlas	<p>2. Nežádoucí redukce přírodního prostředí, utilizace prostoru: ve jménu zužitkování veškerého prostoru uvnitř města je likvidována příroda a prostor je v MP povolen jako plně či částečně zastavitelný.</p> <p>Nechceme redukci přírodního prostředí v Praze, požadujeme minimálně zachování stávajícího množství přírody a zeleně včetně „divoké“, rostlé.</p>
3654	MHMPP09I2KB7	Připomínka	MHMPP09I2KB7	3016155	Nesouhlas	<p>1. Nerespektování stávajícího charakteru lokality: (Článek 71: Transformační plochy (1) Zastavitelná transformační plocha je část zastavitelného území s narušeným či neustáleným charakterem určená zejména pro umístění zástavby, pro kterou jsou stanoveny požadavky na změnu charakteru území bez přihlédnutí ke stávajícímu charakteru plochy ad.)</p> <p>Lokalita Bohdalec – Slatiny, Trnkov, která je součástí v MP označeného transformačního území (ve stávajícím, platném územním plánu jako velké rozvojové území zatížené stavební uzávěrou) jako: 078 Pod Bohdalcem Z (03) O[T], 154 Slatiny Z (04) O[T] v sobě obsahuje přírodní prostor a část i po generace obydleného / obývaného prostoru, jehož stávající charakter MP nerespektuje:</p> <ol style="list-style-type: none">v zastavitelnosti (ad. 2.)v přírodním charakteru lokality (ad.3.)v dopravním klidu (ad. 4.)ve výškové regulaci (ad. 5.)
3654	MHMPP09I2KB7	Připomínka	MHMPP09I2KB7	3016156	Nesouhlas	<p>Požadujeme vyčlenění obývaného území Bohdalec, Slatiny, Trnkov specifikovaného dle přílohy z řešeného dosud nestabilizovaného území a pracovat s ním jako se samostatnou částí. Požadujeme zachování charakteru lokality, který plní obytnou funkci již nyní.</p>
3654	MHMPP09I2KB7	Připomínka	MHMPP09I2KB7	3016166	Nesouhlas	<p>2. Nesouhlas se zastavitelností celého území Bohdalec – Slatiny, Trnkov vymezeného v příloze bez přihlédnutí ke stávajícímu charakteru plochy.</p> <p>Dle Metropolitního plánu zde má dojít k radikální změně charakteru celého území. Část území je historicky rostlá obytná struktura, která tvoří základ této lokality, a která je původně kompaktní. Doplnění jejích chybějících částí a včlenění do stávající městské struktury v této podobě je žádoucí.</p>
3654	MHMPP09I2KB7	Připomínka	MHMPP09I2KB7	3016167	Nesouhlas	<p>3. Část území má přírodní charakter, který má příznivý vliv nejen místně, ale v kontextu širší lokality i celého města. Nachází se zde nejen dostatek zeleně, ale mimo jiné i mokřad a více druhů ptactva, které nalézt v centru a širším centru města je prakticky nemožné. Husté zastavění této oblasti je rovněž nepříznivé z hlediska klimatu, (např. snížení poměru zeleně na 1 obyvatele Prahy, tvorbu tepelných ostrovů, menšího vsaku vody) tak z hlediska dopravy, občanské vybavenosti a rekreační vybavenosti nejen přímo v území, ale i v okolních čtvrtích.</p> <p>Metropolitní plán (MP) nereaguje na nutnost adaptace Prahy na klimatickou změnu – viz Arnika.org a plánuje i na tomto místě, které je pro své okolí důležitým prvkem, změnu území z klimaticky příznivého na hustě zastavitelné, přičemž se zde má radikálně zvýšit poměr zpevněných a zastavěných ploch na úkor zeleně a nezpevněných ploch. MP zde nepředchází potenciálnímu zhoršování dopadů na prostředí. Je žádoucí zachovat přírodní charakter lokality.</p>
3654	MHMPP09I2KB7	Připomínka	MHMPP09I2KB7	3016168	Nesouhlas	<p>4. Dopravní klid: Současná dopravní neprostupnost území chrání toto území jako jeden z velmi mála ostrůvků ochlazujících Prahu. Dopravní aktivita navázaná na zvýšení počtu obyvatel (díky povoleným stavbám vysokých bytových domů) a nedomyšlené dopravní řešení přinese do lokality zhoršení životního prostředí místních obyvatel, nárůst škodlivin a další negativní vlivy, nežádoucí zhuštění dopravy i pro okolní lokality, potažmo celou Prahu. Je žádoucí mírnit dopady z dopravy a předcházet nepříznivým vlivům.</p>
3654	MHMPP09I2KB7	Připomínka	MHMPP09I2KB7	3016169	Nesouhlas	<p>5. Výškové hladiny specifikované v MP, který povoluje vícepatrové bytové domy, neodpovídají stávající zástavbě rodinných domků. Výstavba výškových budov znehodnotí nemovitosti místních vlastníků, zhorší životní prostředí místních obyvatel, omezí výhled, přísun světla pro dům i zahrádku atd. Je žádoucí zachovat výškovou hladinu stávající zástavby v jejím co nejširším okolí.</p>
3654	MHMPP09I2KB7	Připomínka	MHMPP09I2KB7	3016169	Nesouhlas	<p>6. Ve chvíli, kdy MP vstoupí v platnost a zruší stavební uzávěru v této lokalitě, jediným schváleným dokumentem bude kromě MP pouze Urbanistická Studie Bohdalec – Slatiny, Brownfield Strašnice 2019 (USBSBS 2019), o kterou (jako jediný oficiální dokument, přestože „nezávazný“) se může oprávněná osoba rozhodující o území opírat jako o podklad pro své rozhodnutí. S USBSBS 2019 místní obyvatelé nesouhlasí a s mnohými nebyla nijak diskutována.</p> <p>Pro tuto lokalitu neexistuje regulační plán. Dojde k husté zástavbě, která zmnohonásobí počet obyvatel v této lokalitě a v současnosti se jeví MP jako zhoršení už tak nepříznivého stavu pro místní obyvatele a vlastníky.</p>

Námítky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy

I. Úvod

1. Vlastník je mj. vlastníkem pozemku s pare. č. 2909/18 evidovaného na LV č. 3049 pro k. ú. Zbraslav, obec Praha, a graficky znázorněného ve výřezu katastrální mapy, který tvoří Přílohu č. 3 těchto námitek (dále společně jen „Pozemek“).
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 Pozemek a jeho 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

Vymezení území dotčeného námítkami:

- a) Dotčené území: Pozemek a Pozemek HMP (jak je definován níže)
- b) Katastrální území: Zbraslav

5. Údaje z katastru nemovitostí dokládající dotčená práva:

Pozemek je 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 Pozemek nachází ve stabilizovaném území s funkčním využitím SV - všeobecně smíšené.
7. Součástí Pozemku je stavba občanské vybavenosti s č. p. 1269, která je v současnosti využívána jako prodejní a skladové plochy a pro poskytování služeb. Územní plán umožňuje na Pozemku stavby o výšce 6 nadzemních podlaží (NP), což odpovídá i stávající okolní zástavbě podél ulice Elišky Přemyslovny.
8. Záměrem Vlastníka je využít Pozemek k obytné zástavbě o výšce 6 NP, přičemž 1. NP bude určeno částečně ke komerci (nahrazení stávajících prodejních ploch novými, moderními) a částečně k vybudování služeb. Ve vyšších nadzemních podlažích záměru se uvažují byty různých dispozic.
9. Za účelem realizace výše uvedeného záměru Vlastník v roce 2018 zpracoval objemovou studii na změnu využití území na obytnou zástavbu s výškovou úrovní 5+, která byla kladně projednána městskou částí Praha-Zbraslav a Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy (IPR). Vzhledem k tomu, že záměr Vlastníka přesahuje hranice Pozemku a zasahuje na pozemek pare. č. 2909/15 v k. ú. Zbraslav ve vlastnictví hlavního města Prahy (dále jen „Pozemek HMP“), byl Pozemek HMP svěřen do správy městské části Praha-Zbraslav a za účelem realizace záměru byl předjednán budoucí převod vlastnického práva k Pozemku HMP na Vlastníka. Vlastník v současnosti připravuje dokumentaci potřebnou pro získání územního rozhodnutí o umístění záměru, příp. společného povolení stavby.

B) Navrhovaný stav dle Metropolitního plánu

10. Dle návrhu Metropolitního plánu je Pozemek i Pozemek HMP součástí lokality č. 530 / Zbraslavské sídliště.
11. Lokalita č. 530 / Zbraslavské sídliště je dle závazného krycího listu lokality označována jako lokalita zastavitelná, stabilizovaná, obytná s modernistickou strukturou.
12. Dle obecné výškové regulace návrhu Metropolitního plánu (čtvercové sítě) je na Pozemku a Pozemku HMP navrhována výšková regulace s rozmezím podlažnosti 4.
13. V návrhu Metropolitního plánu jsou však také Pozemek a Pozemek HMP označeny jako stávající veřejná (komerční) vybavenost (viz grafické znázornění Pozemku dle návrhu Metropolitního plánu v Příloze č. 1), čímž je omezen způsob jejich využití i maximální možný počet regulovaných nadzemních podlaží pod úroveň okolní zástavby.

C) Vlastníkem požadované úpravy návrhu Metropolitního plánu

14. Vlastník požaduje zrušení požadavku na zachování plochy stávající veřejné (komerční) vybavenosti na Pozemku a Pozemku HMP tak, aby byla zachována možnost polyfunkčního využití Pozemku i Pozemku HMP dle Územního plánu.
15. Vlastník požaduje upravit výškovou regulaci na Pozemku a Pozemku HMP a zvýšit navrhované rozmezí podlažnosti na hodnotu 6.

D) Odůvodnění

16. Záměrem Vlastníka je využít Pozemek a Pozemek HMP k obytné zástavbě o výšce 6 NP, přičemž 1. NP bude určeno částečně ke komerci a částečně k vybudování ploch služeb. Ve vyšších nadzemních podlažích záměru se uvažují byty různých dispozic. V současnosti již Vlastník disponuje objemovou studií na změnu využití území na obytnou zástavbu s výškovou úrovní 5+ kladně projednanou jak městskou částí Praha-Zbraslav, tak IPR. Z důvodu přesahu výše uvedeného záměru Vlastníka na Pozemek HMP byl Pozemek HMP svěřen do správy městské části Praha-Zbraslav a již byl i předjednán budoucí převod vlastnického práva k Pozemku HMP na Vlastníka. Vlastník v současnosti již připravuje dokumentaci potřebnou pro získání územního rozhodnutí o umístění záměru, příp. společného povolení stavby.
17. Stanovením regulativu komerční vybavenosti na Pozemku a Pozemku HMP je omezena možnost využití Pozemku i Pozemku HMP pro uvažovanou výstavbu smíšeného typu, včetně bytové výstavby, která plně odpovídá stávajícímu stavu okolí. Vlastník má za to, že výše uvedený záměr (tj. polyfunkční využití Pozemku a Pozemku HMP) lépe koresponduje s přirozeným vývojem lokality a základními tezemi návrhu MPP (k tomu více viz bod 26 těchto námitek). Navíc Vlastník v rámci svého záměru uvažuje 1. NP ke komerčnímu využití a stávající komerční vybavenost tak zůstane i bez jejího pevného zakotvení v návrhu Metropolitního plánu zachována. Nehledě na to, že omezením možnosti smíšené výstavby dojde i ke snížení hodnoty Pozemku (i Pozemku HMP).
18. Návrhem Metropolitního plánu také dochází oproti nynějšímu stavu ke snížení maximálního možného počtu regulovaných nadzemních podlaží na Pozemku a Pozemku HMP a tím i ke snížení možnosti jejich využití. Toto omezení vyplývá jak z umístění požadavku na zachování stávající komerční vybavenosti, tak v případě jeho zrušení i z obecné výškové regulace (čtvercovou sítí).
19. 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
20. S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že návrhem Metropolitního plánu dochází k omezení vlastnického práva Vlastníka k Pozemku oproti současnému stavu. Navrhované omezení a změna rozsahu využití Pozemku nemá opodstatnění, a omezení vlastnického práva Vlastníka k Pozemku proto není důvodné a přiměřené.

3655	MHMPXPJ16H2T	Námitka	MHMPXPJ16H2T	3016147	Nesouhlas	<p><u>IV. Obecné námitky k textové části MPP</u></p> <p><u>A) Článek 18 návrhu MPP</u></p> <p>21. 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.</p> <p>22. 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).</p> <p>23. 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.</p> <p><u>IV. Obecné námitky k textové části MPP</u></p> <p><u>B) Článek 103 odst. 3 návrhu MPP</u></p> <p>24. Text návrhu MPP:</p> <p>(3) V plochách stávající občanské a komerční vybaveností dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, je možné stávající budovy navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.</p> <p>25. Vlastník požaduje, aby byla občanská či komerční vybavenost určená bodem či plochou z návrhu MPP ve stabilizovaných územích odstraněna, neboť stabilizované území má dostatek stávajících parametrů pro to, aby v těchto místech nevznikala neadekvátní výstavba.</p> <p>26. V případě označené stávající občanské a komerční vybavenosti určené bodem nebo plochou se jedná se v mnoha případech o vybydlené budovy, které nejsou využívány, případně by vyžadovaly důslednou obnovu. S ohledem na základní teze návrhu MPP (ve vztahu k nerozšiřování města do krajiny) je vhodné, aby na takto označených místech nevznikaly pouze stavby vybavenosti, ale i stavby bytové. V přízemí, příp. v dalších podlažích, může být stanoven požadavek na občanskou či komerční vybavenost, zatímco ve vyšších podlažích se mohou nacházet bytové jednotky. Dojde tak k dotvoření urbanistické struktury modernistických sídlišť. V opačném případě je tento požadavek v rozporu se základními tezemi návrhu MPP a s ohledem na stávající nedostatek bytů je tento parametr zcela v rozporu s deklarovanou strategií hlavního města Prahy.</p>
3655	MHMPXPJ16H2T	Námitka	MHMPXPJ16H2T	3016151	Nesouhlas	<p><u>C) Článek 94 odst. 3 a 4 návrhu MPP</u></p> <p>27. Text návrhu MPP:</p> <p>(3) Stávající budovy (dle katastru nemovitostí k datu vydání Metropolitního plánu) je možné nahrazovat novými stavbami a provádět změny dokončených staveb při zvětšení maximálně o 20 % RPB na úkor parku ve volné zástavbě.</p> <p>(4) Pokud ÚPČP, v souladu s podmínkami stanovenými v čl. 161 odst. 3 a 4, nestanoví jinak, je umisťování nových budov do parku ve volné zástavbě nepřipustné. Umisťování nových jiných staveb je přípustné za podmínky, že podíl nezpevněných ploch z celkové výměry parku ve volné zástavbě se oproti stávajícímu stavu nesníží.</p> <p>28. Vlastník požaduje zrušení výše uvedené regulace rozšiřování zástavby na úkor parku ve volné zástavbě a umisťování nových budov do parku ve volné zástavbě.</p> <p>29. Z výše uvedených podmínek pro park ve volné zástavbě vyplývá, že v daném místě de facto nelze umístit jakoukoliv novou stavbu, neboť vždy dojde ke snížení podílu nezpevněných ploch. Takto nebude možné umisťovat ani např. stavby trafostanic, stavby parkovacích domů, nové stavby občanské či komerční vybavenosti a již vůbec nebude možné na těchto místech umisťovat stavby bytových domů.</p> <p>30. Takto nastavené parametry vedou k zakonzervování stávajících sídlišť bez možnosti jakéhokoliv rozvoje, jsou v rozporu s tezemi rozvoje hlavního města Prahy a budou způsobovat rozpínání zastavitelného území do volné krajiny. Navíc jsou tyto parametry nastaveny zcela nevhodně ve vztahu ke stávajícímu zajištění dopravní a technické infrastruktury do území modernistické struktury a do území sídlišť.</p> <p>31. Pokud bylo účelem výše uvedené úpravy zakonzervování dotčených oblastí, měl by návrh MPP jasně stanovit, že se jedná o uzavřené lokality bez možnosti dalšího rozvoje. Takový účel, a tedy i takto zformulované výše uvedené ustanovení návrhu MPP, je dle Vlastníka zcela v rozporu se stávajícím Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, znehodnocuje pozemky v místě modernistické struktury a zcela ignoruje jakékoliv legitimní očekávání vlastníků dotčených nemovitostí.</p>
3655	MHMPXPJ16H2T	Námitka	MHMPXPJ16H2T	3016152	Nesouhlas	<p><u>D) Článek 144 odst. 1 návrhu MPP</u></p> <p>32. Text návrhu MPP:</p> <p>1) Metropolitní plán veřejnou vybavenost vymezuje:</p> <p>b) parametrickými regulativy (stanovením procentního podílu plochy pro občanskou vybavenost danou pro transformační nebo rozvojovou plochu).</p> <p>33. Vlastník požaduje, aby byl požadavek na veřejnou vybavenost stanovený parametrickými regulativy snižován, pokud bude realizován ve více podlažích budov, nebo aby byl požadavek na veřejnou vybavenost vztažen na hrubou podlažní plochu, a nikoliv na celé území transformační nebo rozvojové plochy.</p> <p>34. Vlastník považuje navrhované nastavení parametrického regulativu veřejné vybavenosti za chybné, jelikož v mnoha případech není pro naplnění tohoto požadavku v jednotlivých lokalitách dostatek prostoru.</p>
3655	MHMPXPJ16H2T	Námitka	MHMPXPJ16H2T	3016154	Nesouhlas	<p><u>V. Závěr</u></p> <p>35. Vlastník, jako soukromý subjekt, je vedle zodpovědného přístupu k rozvoji Pozemku veden snahou (a současně i povinností) spravovat svůj majetek s péčí řádného hospodáře a dále zásadou rozumného očekávání a právní jistoty.</p> <p>36. Právě s ohledem na právní jistotu Vlastník podává tyto námitky, které vycházejí z toho, že využitelnost Pozemku by neměla být podle zásady subsidiarity a minimalizace zásahů bez opodstatněných důvodů a nepřiměřeně měněna a zhoršována. Pro navrhované omezení vlastnického práva Vlastníka k Pozemku není (resp. nebyl) dosud prokázán veřejný zájem ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.</p> <p>37. 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 Pozemku.</p> <p>38. 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.</p> <p>39. Pro případ, že tyto námitky Vlastníka nebudou do konečné podoby Metropolitního plánu zapracovány a využitelnost Pozemku bude skutečně snížena, informuje Vlastník Magistrát hl. m. Prahy, že je připraven domáhat se ochrany svého vlastnického práva i náhrady za změnu v území. V té souvislosti Vlastník rovněž odkazuje na čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, dle kterého lze vlastnické právo na základě zákona omezit pouze ve veřejném zájmu a za náhradu, které je Vlastník připraven se právními prostředky rovněž domáhat.</p>
3656	MHMPXPJ2VZ4J	Připomínka	MHMPXPJ2VZ4J	3016142	Nesouhlas	<p>Podle návrhu Metropolitního plánu je střední část ulice Jeremenkova, zejména okolí zastávky Nové Podolí (konkrétně čísla popisná 75-85 a na opačné straně ulice 88-92) navržena k zastavení budovami o až 6 patrech. To naprosto neodpovídá charakteru převažující okolní zástavby (dvoupatrové rodinné domky, vilová čtvrť), kterou "prolomila" až nedávná výstavba vyššího objektu na č.p. 81 (tzv. Rezidence Swiss House), která byla umístěna na základě certifikátu autorizovaného inspektora, kterýmžto postupem byl obejit stavební zákon (konkrétně judikatura o účasti veřejnosti) a zkrácena práva dotčených vlastníků. Toto prolomení převažujícího charakteru zástavby však návrh Metropolitního plánu nesmí v této oblasti akceptovat a umožnit výstavbu dalších objektů, které svou výškou neodpovídají charakteru vilové čtvrti kolem Jeremenkovy ulice. V tomto smyslu je rovněž nutné zmínit opakované pokusy majitele objektu tzv. staré prádelny (objekt bez čísla popisného mezi objekt č.p 90a 92), nahradit dosavadní účelově zcela zchátralý dvoupatrový objekt vícepatrovým multifunkčním objektem o minimálně 4 patrech, proti kterým se opakovaně (a úspěšně) vymezili dotčení vlastníci okolních nemovitostí. Navržená podoba Metropolitního plánu by takovou výstavbu umožňovala, což je s ohledem na</p>

charakter okolní zástavby nutné považovat za zcela nevhodné a nežádoucí.					
3657	MHMPXPJ16GSE	Námitka	MHMPXPJ16GSE	3016143	Nesouhlas
<div><div>I. ÚVOD</div><div><div>1. Vlastník je mj. vlastníkem nemovitostí evidovaných na LV č. 14693 pro k. ú. Stodůlky, obec Praha, a graficky znázorněných ve výřezu katastrální mapy, který tvoří Přílohu č. 3 těchto námitek (dále společně jen „Pozemky“).</div><div>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“).</div><div>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</div><div>N Á M I T K Y.</div></div></div>					
<div><div>II. POVINNÉ NÁLEŽITOSTI</div><div><div>4. Vymezení území dotčeného námitkami:</div><div>a) Dotčené území: Pozemky</div><div>b) Katastrální území: Stodůlky</div><div>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.</div></div></div>					
<div><div>III. NÁMITKY VZTAHUJÍCÍ SE KE KONKRÉTNÍ LOKALITĚ</div><div><div>A) Současný stav dle Územního plánu</div><div><div>6. V platném Územním plánu se Pozemky nachází ve stabilizovaném území s funkčním využitím SMJ – smíšené městského jádra (kód míry využití plochy – H).</div><div>7. Součástí Pozemků jsou stavby o 7 a 10 NP, které jsou v současnosti využívány pro prodejní a skladovou činnost.</div></div></div></div>					
<div><div>B) Navrhovaný stav dle Metropolitního plánu</div><div><div>8. Dle návrhu Metropolitního plánu jsou Pozemky součástí lokality č. 182 / Západní Město.</div><div>9. Lokalita č. 182 / Západní Město je dle závazného krycího listu lokality označována jako lokalita zastavitelná, rozvojová, obytná s heterogenní strukturou.</div><div>10. Dle výškové regulace návrhu Metropolitního plánu je na části Pozemků navrhována výšková regulace s rozmezím podlažnosti 6 a na části Pozemků výšková regulace s rozmezím podlažnosti 8.</div></div></div>					
<div><div>C) Vlastníkem požadované úpravy návrhu Metropolitního plánu</div><div><div>11. Vlastník požaduje upravit výškovou regulaci na Pozemcích tak, aby odpovídala stávajícímu faktickému stavu zástavby na Pozemcích, tj. aby na celé ploše Pozemků bylo stanoveno rozmezí podlažnosti 12.</div><div>12. Návrhem Metropolitního plánu dochází oproti nynějšímu stavu ke snížení maximálního možného počtu regulovaných nadzemních podlaží na Pozemcích a tím i ke snížení možnosti využití Pozemků. Navíc navrhovaná výšková regulace neodpovídá stávajícímu faktickému stavu, kdy součástí Pozemků jsou již stavby o 7 a 10 NP.</div><div>13. S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že návrhem Metropolitního plánu dochází k omezení vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům oproti současnému stavu. Navrhované omezení a změna rozsahu využití Pozemků nemá opodstatnění, a omezení vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům proto není důvodné a přiměřené.</div></div></div>					
3657	MHMPXPJ16GSE	Námitka	MHMPXPJ16GSE	3016144	Nesouhlas
<div><div><div>IV. Obecné námitky k textové části MPP</div><div><div>A) Článek 18 návrhu MPP</div><div><div>14. Vlastník požaduje, aby výšková regulace byla vztažena pouze k rozvojovým a transformačním územím, a nikoliv ke stabilizovaným územím, kde lze výškovou úroveň odvodit ze stávající zástavby.</div><div>15. Dále Vlastník navrhuje zrušení vazby výškové regulace na čtverce 100 x 100 m, které de facto rozdělují území na bloky o těchto velikostech, a stanovení výškové regulace formou neurčitých tvarů (jak bylo i několikrát diskutováno při tvorbě MPP).</div><div>16. V rozvojovém území má výšková regulace své opodstatnění, ovšem ve stabilizovaném území již nikoliv. Umisťování staveb ve stabilizovaném území vychází z charakteru území a pokud je výšková regulace zobrazena ve čtvercích 100 x 100 m, nemůže nikdy postihnout detail území a jeho faktický stav. V mnoha případech je totiž zřejmé, že takto nastavený návrh MPP nerespektoval stávající stav v území, případně vznikly rozdíly oproti stávajícím výškám kvůli zprůměrování výšek v jednom čtverci.</div></div></div></div></div>					
3657	MHMPXPJ16GSE	Námitka	MHMPXPJ16GSE	3016145	Nesouhlas
<div><div><div>V. Závěr</div><div><div>17. Vlastník, jako soukromý subjekt, je vedle zodpovědného přístupu k rozvoji Pozemku veden snahou (a současně i povinností) spravovat svůj majetek s péčí řádného hospodáře a dále zásadou rozumného očekávání a právní jistoty.</div><div>18. Právě s ohledem na právní jistotu Vlastník podává tyto námitky, které vycházejí z toho, že využitelnost Pozemku by neměla být podle zásady subsidiarity a minimalizace zásahů bez opodstatněných důvodů a nepřiměřeně měněna a zhoršována. Pro navrhované omezení vlastnického práva Vlastníka k Pozemku není (resp. nebyl) dosud prokázán veřejný zájem ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.</div><div>19. Proto Vlastník žádá a navrhuje, aby na základě těchto jeho námitek a jejich vypořádání byl návrh Metropolitního plánu upraven tak, jak Vlastník navrhuje v těchto námitkách výše, a byl tak umožněn smysluplný stavební rozvoj Pozemku.</div><div>20. Vlastník má za to, že kladné vyřízení všech Vlastníkem podaných námitek a jejich následné zapracování do konečné podoby Metropolitního plánu nebude představovat podstatnou úpravu návrhu ve smyslu § 53 odst. 2 Stavebního zákona, a tedy ani nebude vyžadovat opakované veřejné projednání návrhu Metropolitního plánu.</div><div>21. Pro případ, že tyto námitky Vlastníka nebudou do konečné podoby Metropolitního plánu zapracovány a využitelnost Pozemku bude skutečně snížena, informuje Vlastník Magistrát hl. m. Prahy, že je připraven domáhat se ochrany svého vlastnického práva i náhrady za změnu v území. V té souvislosti Vlastník rovněž odkazuje na čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, dle kterého lze vlastnické právo na základě zákona omezit pouze ve veřejném zájmu a za náhradu, které je Vlastník připraven se právními prostředky rovněž domáhat.</div></div></div></div>					
3658	MHMPXPJ2W117	Námitka	MHMPXPJ2W117	3016150	Nesouhlas
<div><div><div>I. Úvod</div><div><div>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.</div><div>Vlastník je vlastníkem pozemků parc. č. 1235/1 a 1731/3 v k. ú. Hlubočepy, zapsaných na LV č. 30 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („Pozemky“).</div><div>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.</div></div></div></div>					
<div><div>II.</div><div><div>Současná regulace územním plánem</div><div>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- C (všeobecně smíšené).</div><div>V současné době je tak na Pozemcích možné dle regulace plochy SV realizovat zejména polyfunkční stavby nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby.</div></div></div>					
<div><div>III.</div></div>					

Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Metropolitní plán zařazuje Pozemky do lokality 222 / Hlubočepy. Tato lokalita je Metropolitním plánem definována označením **Z (05) /0 [S]**, tedy jako stabilizovaná zastavitelná stavební lokalita s vesnickou strukturou se způsobem využití zastavitelná obytná lokalita.

Umístování staveb ve funkční ploše zastavitelná obytná lokalita vymezuje čl. 63 odst. 1 a 2 Metropolitního plánu, které konstatují následující:

„(1) *Hlavním využitím zastavitelné obytné lokality je smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti, a jejich kombinaci.*
(2) *V zastavitelné obytné lokalitě je přípustné provádět změny v území (včetně umístování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umísťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky.*“

V rámci lokality jsou Pozemky zařazeny do plochy 411/222/2216, zastavitelná transformační plocha, se způsobem využití obytná, vesnická struktura.

Dle čl. 69 odst. 2 Metropolitního plánu je transformační lokalitou „*lokalita s narušeným či neustáleným charakterem, ve které jsou navrženy rozsáhlé, popřípadě celkové změny v utváření území nebo jeho využití za podmínek stanovených pro jednotlivé, zejména transformační, plochy. V transformační lokalitě není cílový charakter odvozen od stávajícího charakteru, ale je nově navržen.*“

Metropolitní plán dále reguluje Pozemky plochou výškové regulace. Ta je pro plochu Pozemků stanovena hodnotou RNP 2.

IV.

Záměr Vlastníka

Vlastník má v úmyslu realizovat na Pozemcích, v souladu se současným Územním plánem výstavbu stavby „Obytný soubor Prokopské údolí“ („**Záměr**“).

Záměr spočívá v umístění stavby bytového domu o 1 společném podzemním podlaží a 3 nadzemních podlažích, obsahujících od 2. NP 4 sekce, vystupující ze společné podnože v 1. NP.

Sekce jsou rozděleny na dvě rovnoběžné nadzemní části (severní část podél Dalejského potoka (sekce 1, 2) a jižní části podél komunikace Hlubočepská (sekce 3, 4).

Záměr je umístován v areálu původní továrny Technoplynu, která byla odstraněna. Vlastní stavba bytového domu je situována na pozemku parc. č. 1235/1 v k. ú. Hlubočepy, který je

ohraňován ze severu Dalejským potokem, z jihu komunikací Hlubočepská, budovou Hlubočepského nádraží a železniční tratí, na východní straně pozemky bývalé továrny Hydroxygen (objekt č. p. 418) a na západní straně pozemky nového obytného souboru rodinných domů s názvem „Obytný soubor nízkoenergetických domů Prokopské údolí“.

Všechny části Záměru budou zastřešeny plochou vegetační střechou, max. výška atiky ploché střechy jednotlivých sekcí činí + 12,0 m (tzn. 232,10 m n. m.) nad úrovní podlahy 1. NP (±0,00 = 220,10 m n. m.), výšková úroveň komunikace Hlubočepská podél jižní strany navrhované stavby je na kótě cca 216, 20 – 218, 70 m n. m. (v Bpv.).

Záměr byl umístěn rozhodnutím úřadu Městské části Praha 5 ze dne 30. 1. 2017, č.j. MC05 2101/2017, spis.zn. MC05/OSI/2392/2016/Vo/Hl.p.1235, které bylo potvrzeno rozhodnutím

Magistrátu hl. m. Prahy, odborem stavebního řádu, ze dne 3. 3. 2022, č.j. MHMP 360895/2022, sp.zn. S-MHMP 736759/2017/STR. Rozhodnutí nabylo právní moci 19. 3. 2022

(„**Rozhodnutí**“).

V.

Porovnání regulace Pozemků

Metropolitní plán mění využití Pozemků tím, že reguluje výšku nových budov na RNP 2 a zároveň vznáší požadavek na to, aby stavby odpovídaly tzv. vesnické struktuře. Navrženou změnu

regulace Pozemků Vlastník považuje za nepřiměřený a ničím neodůvodněný zásah do svého ústavně zaručeného vlastnického práva.

Metropolitní plán nerespektuje skutečnost, že bylo vydáno Rozhodnutí, které představuje tzv. limit území.

VI.

Návrh změny Metropolitního plánu

Vlastník s ohledem na výše uvedené navrhuje změnit regulaci Pozemků Metropolitním plánem tak, aby odpovídala regulaci současným Územním plánem a zejména Rozhodnutí.

Vlastník navrhuje následující změnu regulace Pozemků Metropolitním plánem:

- Navrhované parametry transformační plochy budou změněny tak, že zastavitelnost Pozemků bude respektovat Rozhodnutí;
- Výšková regulace Pozemků bude z hodnoty RNP 2 změněna na hodnotu RNP 4.

VII.

Odůvodnění

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu nesouhlasí z důvodu, že zasahuje do jeho vlastnického práva, kdy omezuje využitelnosti jeho Pozemků a nerespektuje Rozhodnutí. Takto pojatý návrh Metropolitního plánu nesplňuje požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci, tj. kontinuita a stálost území, odůvodněnost návrhu, šetrnost k vlastnickému právu, nediskriminace a respektování legitimního očekávání vlastníka.

1) Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky.

Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a

subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci.

Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů.

Zcela zásadním ve vztahu k výše nastíněné problematice je usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. **1 Ao 1/2009**. V tomto usnesení Nejvyšší správní soud mj. uzavírá:

*„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že **veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).**“*

K zásahu do základních práv v procesu územního plánování se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. **2 Ao 4/2008**, ve kterém klade důraz na nalezení

„spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv a svobod. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.“

Důležitost vlastnického práva pak zdůrazňuje např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. **1 Ao 4/2011**, který k problematice narušení vlastnického práva při

změně funkčního užití pozemku uvádí mj. následující:

„.... lze nepochybně chápat územní plánování obecně a konkrétně i „funkční změnu využití pozemku“ jako zásah do majetkových práv, zde práva vlastnického. Vlastnické právo je totiž třeba v souladu s judikaturou Ústavního soudu, a především Evropského soudu pro lidská práva chápat v širokém smyslu a v souladu s římskoprávní tradicí. Obsahem vlastnického práva je tedy věc nejen držet (ius possidendi), ale i právo s věcí nakládat (ius 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 soudů se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetnější k právům jednotlivce.“ Tuto zásadu současný návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům naprosto popírá. Metropolitní plán nenavazuje na Územní plán a možnost využití Pozemků radikálně omezuje a zcela ignoruje vydané Rozhodnutí. Tuto zásadu současný návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům naprosto popírá. Metropolitní plán nenavazuje na Územní plán a možnost využití Pozemků radikálně omezuje a zcela ignoruje vydané Rozhodnutí.

Jelikož Rozhodnutí nabylo právní moci, Vlastník důvodně očekává, že bude možné Záměr realizovat.

3) Legitimní očekávání a územní rozhodnutí jako limit území

Vlastník v současné době disponuje pravomocným Rozhodnutím, kterým byl na Pozemky umístěn Záměr. K zahájení řízení musel Vlastník obstatat veškerá vyjádření a stanoviska dotčených orgánů státní správy a vlastníků infrastruktury. Celý tento proces je ve specifických podmínkách hl. m. Prahy nejen časově, ale i finančně náročný. Vzhledem ke všem krokům, které Vlastník k realizaci Záměru již učinil a vzhledem k vývoji lokality, má Vlastník zcela legitimní očekávání, že bude moci Záměr realizovat ve výše uvedených parametrech. **Pravomocné Územní rozhodnutí navíc představuje tzv. limit území.** O limitech území dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 9. 2012, čj. **1 As 107/2012**–139 platí:

*„V této souvislosti lze též poznamenat, že **územní rozhodnutí** (i stavební povolení) **vydaná v určitém území představují tzv. limit využití území** ve smyslu § 26 odst. 1 stavebního zákona. Podle tohoto ustanovení musejí být limity využití území obsaženy v územně analytických podkladech, které jsou podle § 25 stavebního zákona podkladem k pořizování územně plánovací dokumentace. **Koncept územního plánu tak musí respektovat vydaná pravomocná územní rozhodnutí a stavební povolení. Platnost územních rozhodnutí, případně stavebních povolení je omezena toliko dobou jejich platnosti a nemůže být proto narušena jejich nezařazením do územního plánu. Není tedy možné, aby se obec prostřednictvím vydání územního plánu snažila „odstranit“ účinky již dříve pravomocných územních rozhodnutí. Odlišný, než shora provedený výklad dotčených zákonných ustanovení, by mohl vést ke zcela absurdním důsledkům, kdy by se již například několik let řádně umístěné, povolené a zkolaudované stavby dostaly do rozporu s územním plánem, a pro tento rozpor by musely být odstraněny, resp. by byly považovány za nezákonně umístěné a postavené. Takový přístup by byl v příkrém rozporu s principem právní jistoty a ochrany práv nabytých v dobré víře.**“*

Metropolitní plán pravomocné Rozhodnutí nerespektuje, takže již jenom z tohoto důvodu je ve vztahu k Pozemkům nezákonný a v rámci soudního přezkumu nemůže obstát

4) Nepředvídatelnost a diskontinuita Metropolitního plánu

V rámci procesu územního plánování platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. **8 Ao 1/2011-257**: „Posuzování soudů se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetnější k právům jednotlivce.“ I tento princip předvídatelnosti a jisté kontinuity přitom Metropolitní plán popírá, když omezuje využití Pozemků oproti současnému stavu. Vlastník nemohl předpokládat, že navrhovaná územní regulace využití Pozemků by mohla změnit využití Pozemků Vlastníkem, kdy Záměr Vlastníka počítá se stavbou bytového domu o výšce 3 NP a návrh Metropolitního plánu počítá pouze s maximální výškou do 2 RNP. Tato změna je zásahem do vlastnického práva Vlastníka a zároveň se jedná o nepředvídatelný krok, kterým by byla narušena zásada legitimního očekávání dle § 2 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. Jelikož Rozhodnutí nabylo právní moci, Vlastník důvodně očekává, že bude možné Záměr realizovat . Z výše uvedených důvodů pokládá Vlastník Metropolitní plán za nepředvídatelný a diskontinuitní ve vztahu k současné regulaci Pozemků Územním plánem.

5) Nedostatečná odůvodněnost Metropolitního plánu ve vztahu K Pozemkům

Jak již bylo Vlastníkem uvedeno, tak Metropolitní plán mění regulaci výškového uspořádání v lokalitě, a to bez jakéhokoliv odůvodnění. Zároveň je omezena zastavitelnost Pozemků.

Ke změně těchto omezení pro Pozemky navíc dochází bez řádného zdůvodnění potřeby změnit současný stav stanovený Územním plánem. Metropolitní plán se vůbec nezabývá zásahem do vlastnických práv a odůvodněním jejich přiměřenosti ke sledovanému cíli.

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

VIII.

Závěr

Vlastník trvá na tom, aby využitelnost Pozemků stanovená Územním plánem zůstala zachována i Metropolitním plánem. Tímto Vlastník žádá pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvažil navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a Záměru a návrh Metropolitního plánu v části týkající se Pozemků změnil tak, že bude respektovat Rozhodnutí.

I.

Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod číslem UZR-86566/2022, bylo oznámeno veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitního plánu**“), které se konalo 30. 5. 2022 a také 23. 6. 2022. Vlastník je vlastníkem pozemků parc. č. 2160/254, 2160/268, 2160/289, 2160/292, 2269/3, zapsaného na LV č. 27258 pro katastrální území Stodůlky, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“). Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům nesouhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 30. 6. 2022 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („**Stavební zákon**“), námítky k Metropolitnímu plánu.

II.

Současná regulace územním plánem

Současný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“) zařazuje Pozemky do funkční plochy SV (všeobecně smíšená) s kódem míry využití plochy F. V současné době je tak na Pozemcích možné dle regulace plochy SV realizovat polyfunkční budovy, které v sobě budou obsahovat funkci bydlení a dále funkci občanského vybavení. 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 VII. výšková hladina, tzn. stavby s výškou v rozmezí 26,01 – 40,00 metru. Z toho plyne, že ve funkční ploše, kterou jsou dnes regulovány Pozemky lze dle současného Územního plánu, a za předpokladu, že 1 NP má výšku 3 metry, realizovat stavby o

III.

Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Metropolitní plán zařazuje Pozemky do lokality 523 / Sídliště Lužiny. 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.

Umístování staveb ve funkční ploše zastavitelná obytná lokalita vymezuje čl. 63 odst. 1 a 2 Metropolitního plánu, které konstatují následující:

„(1) *Hlavním využitím zastavitelné obytné lokality je smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti, a jejich kombinaci.*
(2) *V zastavitelné obytné lokalitě je přípustné provádět změny v území (včetně umístování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umísťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky.*“

Metropolitní plán dále reguluje Pozemky plochou výškové regulace. Ta je pro drtivou většinu plochy Pozemků stanovena hodnotou RNP 4.

IV.

Záměr Vlastníka

Vlastník má v úmyslu realizovat na Pozemcích, v souladu se současným Územním plánem, bytový dům s občanskou vybaveností („**Polyfunkční dům**“). Polyfunkční dům se bude skládat z podzemní části a třech věží. Jednotlivé věže Polyfunkčního domu jsou plánovány s 12 nadzemními podlažími. Nejvyšší regulovaná výška stavby dle PSP má dosahovat +40,5 metru, což je i v tomto případě maximální výška, které Polyfunkční dům dosáhne. Všechny věže Polyfunkčního domu mají navrženou plochou střechu, která je pro lokalitu typická. Věže Polyfunkčního domu jsou spolu propojeny celkem 3 podzemními podlažími. Podzemní podlaží jsou určena pro parkování, sklepy a technické prostory pro Polyfunkční dům. 1. NP bude obsahovat nebytové prostory pro komerční využití a dále nebytové prostory jako nutné zázemí pro společenství vlastníků jednotek. Záměr Polyfunkčního domu také obsahuje revitalizaci zelených ploch kolem samotné stavby Polyfunkčního domu, které budou plnit funkci veřejného prostranství. Revitalizované veřejné prostranství má, spolu se samotným Polyfunkčním domem, za cíl plynulé navázání na současná veřejná prostranství a současnou zástavbu okolí stanice metra Luka, a to tak, aby záměr Polyfunkčního domu s revitalizovaným veřejným prostranstvím nepůsobil rušivým dojmem.

V rámci přípravy povolení výstavby Polyfunkčního domu již Vlastník nechal zpracovat architektonickou studii, která prověřila možnost umístění Polyfunkčního domu do území.

V.

Porovnání regulace Pozemků

Metropolitní plán mění regulaci Pozemků tak, že snižuje možnost jejich zastavěnosti. Zatímco dnes jsou Pozemky zařazeny v rozvojové ploše s kódem využitelnosti F a výšková regulace se řídí PSP, kdy je na Pozemky možné umístit stavby v VII. výškové hladině, tj. cca budovy o 13 NP, tak Metropolitní plán přichází s restriktivnější regulací. Metropolitní plán již nezařazuje Pozemky do rozvojové plochy, ale do plochy stabilizované, kde se posuzuje míra zastavěnosti pozemků odlišně oproti plochám rozvojovým. Dále Metropolitní plán reguluje podlažnost budov, které je možné na Pozemky umístit. Oproti Územnímu plánu, resp. PSP stanovuje maximální podlažnost jen na 4 RNP, to je o 9 podlaží méně, oproti současnému stavu.

Návrh Metropolitního plánu tak znemožňuje realizovat záměr Polyfunkčního domu na Pozemcích zejména z důvodu navržené výškové regulace v ploše Pozemků na pouhých 4 RNP. Tuto změnu regulace Pozemků Vlastník pokládá za nepřiměřený a ničím neodůvodněný zásah do svého ústavně zaručeného vlastnického práva. Dále Metropolitní plán ztěžuje realizaci výstavby Polyfunkčního domu z toho důvodu, že není stanoven jasný koeficient RPB, ale hodnotí se míra zastavěnosti dle okolní zástavby. Zde nicméně Vlastník věří, že jím navržený záměr výstavby Polyfunkčního domu by měl splnit tuto podmínku s ohledem na zastavěnost lokality 253 / Sídliště Lužiny, která je tvořena Modernistickou strukturou.

Zde bychom dále rádi uvedli, že Vlastník začal s přípravnými pracemi za účelem získání územního rozhodnutí bezprostředně poté, co Pozemky nabyl do svého vlastnictví, tj. ve druhé polovině roku 2019. Účelem koupě Pozemků byl od samého počátku úmysl Vlastníka realizovat zde stavbu, která by využila potenciálu tohoto území v souladu s platným Územním plánem. To, že do této doby nedošlo k vydání územního rozhodnutí je zejména způsobeno nutností prověření limitů území a zpracováním zadání architektonické studie. Všechny tyto činnosti jsou časově náročné, což je nutné také zohlednit.

VI.

Návrh změny Metropolitního plánu

Vlastník s ohledem na výše uvedené navrhuje změnit regulaci Pozemků Metropolitním plánem tak, aby umožňovala realizaci Polyfunkčního domu v jím navržené podobě, která odpovídá regulaci současným Územním plánem.

Regulace Pozemků Metropolitním plánem bude změněna následovně:

- Výšková regulace Pozemků z hodnoty RNP 4 bude změněna na hodnotu RNP 12,
- Pozemky budou zařazeny do transformační, nebo rozvojové plochy lokality 523 / Sídliště Lužiny, pro kterou bude stanoven způsob využití obytná, typ struktury modernistická/heterogenní

a koeficient zastavěnosti stavebního bloku ZB pro ZBs1 bude stanoven na 55 % a koeficient zastavěnosti pro ZBv na 35 %.

VII.

Odůvodnění

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu nesouhlasí z důvodu, že zasahuje do jeho vlastnického práva, kdy omezuje využitelnosti jeho Pozemků, čímž znemožňuje realizovat jím navržený záměr. Takto pojatý návrh Metropolitního plánu navíc nesplňuje požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci, tj. kontinuita a stálost území, odůvodněnost návrhu, šetrnost k vlastnickému právu, nediskriminace a respektování legitimního očekávání vlastníka. Nižší Vlastník tyto požadavky rozvádí ve vztahu k navržené regulaci Pozemků Metropolitním plánem.

1) Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci.

Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů.

Zcela zásadním ve vztahu k výše nastíněné problematice je usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. **1 Ao 1/2009**. V tomto usnesení Nejvyšší správní soud mj. uzavírá:

„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

K zásahu do základních práv v procesu územního plánování se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. **2 Ao 4/2008**, ve kterém klade důraz na nalezení „spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv a svobod. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.“

Důležitost vlastnického práva pak zdůrazňuje např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. **1 Ao 4/2011**, který k problematice narušení vlastnického práva při změně funkčního užití pozemku uvádí mj. následující:

„... lze nepochybně chápat územní plánování obecně a konkrétně i „funkční změnu využití pozemku“ jako zásah do majetkových práv, zde práva vlastnického. Vlastnické právo je totiž třeba v souladu s judikaturou Ústavního soudu, a především Evropského soudu pro lidská práva chápat v širokém smyslu a v souladu s římskoprávní tradicí. Obsahem vlastnického práva je tedy věc nejen držet (*ius possidendi*), ale i právo s věcí nakládat (*ius disponenti*) a požívat její plody a užítky (*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 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 nenavazuje na Územní plán a možnost využití Pozemků radikálně omezuje, když stanovuje přípustnou podlažnost nových budov pouze hodnotou RNP 4, což je snížení o 8-9 NP oproti stavu dle Územního plánu. Navíc takto nastavená podlažnost ani neodpovídá současné zástavbě území, když jsou vedle Pozemků umístěny 12 NP budovy a celkově je většina lokality 523 / Sidliště Lužiny zastavěna bytovými domy o 12 NP.

Dále změna výškové regulace Pozemků, ani změna typu stability Pozemků z plochy rozvojové na plochu stabilizovanou nemohla být Vlastníkem dostatečně předpokládána z důvodu, že vedení hl. m. Prahy dlouhodobě prezentuje svůj záměr jít cestou nerozšiřování zástavby mimo již zastavitelné plochy, tedy koncentrovat výstavbu v intravilánu obce. Navržená regulace Metropolitním plánem pro Pozemky, které se nacházejí v bezprostředním sousedství stanice metra Luka, tak jde přímo proti Prahou prezentovaným trendům rozvoje. Neboť kde jinde by měla být koncentrována zástavba, popř. místa s veškerou občanskou vybaveností od obchodů, prac. příležitostí, po byty, než v blízkosti stanic metra, jako páteřního dopravního systému hromadné dopravy v Praze.

K výše 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 a nediskriminace

Jak již uvedl Vlastník v čl. II tohoto podání, na Pozemcích je možné realizovat polyfunkční výškové budovy. Pro využití potenciálu Pozemků zároveň již Vlastník připravil záměr stavby Polyfunkčního domu, který odpovídá požadavkům Územního plánu.

Metropolitní plán však navrhuje přesun Pozemků do stabilizované plochy/lokality a umožnit výstavbu jen budov o max. 4 NP, což je v hrubém nepochybně se současným stavem.

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 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.“

Vlastník dále dodává, že okolní plochy výškové regulace, které sousedí Pozemky mají uvedenou hodnotu RNP 12 a druhá plocha výškové regulace východním směrem od Pozemků má výškovou regulaci RNP dokonce 15. Metropolitní plán tento výrazný rozdíl o minimálně 8 NP nijak neodůvodňuje. Tímto přístupem k výškové regulaci vymezených ploch tak dle Vlastníka dochází k diskriminaci a hrubému zásahu do jeho vlastnického práva, neboť není zřejmé, jaký objektivní důvod vedl k tomu, aby výšková regulace byla na sousedících pozemcích stanovena tak odlišně.

Je třeba si uvědomit, že odůvodnění Metropolitního plánu naprosto postrádá jakoukoliv zmínku o tom, proč byla regulace Pozemků oproti regulaci v Územním plánu tak významně změněna. Naprosto absentuje odůvodnění přiměřenosti a proporcionality takového zásahu do Vlastíkova vlastnického práva vzhledem ke sledovanému cíli. Není tedy vůbec odůvodněno, proč je navrhované řešení řešením tím nejšetrnějším způsobem zásahu do vlastnického práva Vlastníka.

Jelikož žádné odůvodnění zásadní změny funkčního využití Pozemků, absentuje, 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 a stále očekává možnost využití stavebního potenciálu Pozemků, ke kterému si nechal zpracovat i architektonickou studii a v současné době je zpracovávána dokumentace k územnímu řízení dle Stavebního zákona. Vzhledem ke všem těmto aktivitám a době, která uplynula od nabytí Pozemků má vlastník legitimní očekávání, že bude moci záměr Polyfunkčního domu realizovat. V tomto smyslu by mu to mělo být i zpracovatelem Metropolitního plánu a následně samosprávou umožněno.

5) Dotvoření charakteru lokality
Vlastník by dále rád uvedl, že navrhovaná regulace Pozemků Metropolitním plánem je z jeho pohledu nevhodná i z hlediska urbanismu. Pozemky se nacházejí v blízkosti stanice metra Luka, dále se nacházejí mezi zastavěnými pozemky a ani významně nesousedí s Centrálním parkem Stodůlky, od kterého jsou většinou své délky odděleny rozlehlým parkovištěm. Plocha Pozemků tak tvoří proluku ve stávající zástavbě sídliště. Zastavění této proluky stavbami, které by navazovali na již existující strukturu zástavby sídliště se tak jeví jako vhodné doplnění této lokality, které navíc naplňuje i vymezený cíl v krycím listu pro lokalitu. Zde by Vlastník rád podtrhnul, že Polyfunkční dům drží podlažnost okolních staveb a svou strukturou navazuje na již existující tři věžové bytové domy s č. p. 2030/5, 2029/3 a 2028/1 v ulici Sezemínská. Výstavbou polyfunkčního domu tak skutečně dojde k dotvoření a posilování stávajícího charakteru předmětné lokality.

VIII.
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 Polyfunkčního domu a návrh Metropolitního plánu v části týkající se Pozemků změnil buď do stávající podoby Územního plánu, včetně výškové regulace, nebo do podoby navržené Vlastníkem výše.

1.Souhlasím se zahrnutím veřejného parkoviště severně od komunikace Ryšavého a komunikace Kaplanova (parc. č. 2117/337, 2117/436 vše v k. ú. Chodov) do parku ve volné zástavbě.

Odůvodnění: Stavba parkoviště, číslo stavby 77-2950 byla zkolaudována 26. 10. 1989 jako občanská vybavenost pro obytné domy UO 513. Jedná se o jediné veřejné parkoviště severně a severovýchodně od ulice Ryšavého, tedy v UO 513. Zrušení tohoto parkoviště by způsobilo kolaps v dopravě v klidu nejen v této části lokality, ale v celé lokalitě 549 / Sídlíště Horní Roztyly a i v lokalitách sousedních. Požadují proto, aby stavba parkoviště zůstala zachována, což park ve volné zástavbě umožňuje. Jeho nahrazení stavebním blokem, či zahrutí do transformační plochy by zcela jistě vedlo k zániku parkoviště.

2.Nesouhlasím s parametry transformační plochy 411/549/2445. Požadují, aby plocha měla typ struktury modernistické a aby míra zastavění při 4 NP byla maximálně 20%, což odpovídá kódu míry využití plochy D v platném územním plánu.

Odůvodnění:
V lokalitě je vymezena **transformační plocha** 411/549/2445, (04) 55-35 o rozloze 8 489 m2.
Typ struktury: heterogenní struktura
Způsob využití: obytná
Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:
ZB_M: 65 % (pro malé bloky do 2 000 m2 včetně)
ZB_{Si} 55%
ZB_S: [ZBV + (ZBS1 - ZBV) X (12 000 - plocha bloku) / 10 000] (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně)
ZB_v: 35% (pro velké bloky nad 12 000 m²)
ZB_N: 40% (pro neznámý blok)
Vzhledem k tomu, že každá jiná struktura než modernistická povede k větší míře zastavění, než má současná rozvojová plocha SV-D kterou transformační plocha v MPP nahrazuje, nesouhlasím, aby v lokalitě (07) modernistická struktura byla umístěna plocha s jiným typem struktury.
Podle definice bloku je celá plocha jedním blokem. Výpočtem pro zastavění bloku uvedeným v MPP, dostaneme, že blok je možné zastavět z 42,022 %. Pokud tuto hodnotu vynásobíme počtem podlaží 4, dostáváme KPP 1,7, tedy kód míry využití plochy G. Pokud ji vynásobíme 5 (podle PSP 4 NP znamená, že máme 4NP a 1 ustupující), dostaneme KPP 2,2, což je kód míry využití plochy **H**. V současnosti, má rozvojová plocha kód míry využití plochy **D**.
V roce 2011 byla provedena úprava U0986 na kód míry využití plochy G. Ta byla v roce 2014 zrušena soudem. Podnět P986 na stejné navýšení kódu míry využití plochy neschválilo ZMHP v září 2016. Podnět P461/2019 (opět na navýšení kódu na G) neschválilo ZHMP v červnu 2021. Návrh MPP vlastníkoví pozemku navýší HPP dokonce nad jím požadovanou výši, i když ZHMP dvakrát navýšení odmítl a před tím ho dokonce jednou vzhledem K nezákonnému postupu zrušil soud.
Námitku podávám z důvodů nesouhlasu s navýšením míry využití území a z důvodu nesouhlasu se zvýšením imisní, hlukové a vibrační zátěže (územím prochází trasa metra C) v lokalitě, stejně jako se zvýšením nežádoucího světelného znečištění, zhoršení mikroklimatických podmínek a teplotní zátěže, z navýšení dopravy a dopravy v klidu (parkování), ztráty pohody bydlení a výhledu do zeleně.
Vlastník bude dotčen dopravní obsluhou budoucí stavby (v průběhu výstavby i v průběhu trvalého užívání) a z toho plynoucích imisí (hluk, znečištěné ovzduší). Vlastník namítá, že navýšením míry využití území dojde v budoucnu k intenzivnější zástavbě a tím k přímým zásahům do práva na ochranu vlastnictví (proti snížení hodnoty nemovitosti), práva vlastníka na nerušené užívání nemovitostí a dále práva na ochranu zdraví a práva na jeho příznivé životní prostředí.

3.Nesouhlasím s parametry transformační plochy 411/549/2257, Požadují, aby plocha měla typ struktury modernistické a aby míra zastavění při 4 NP byla maximálně 35%, což odpovídá kódu míry využití plochy F. Požadujeme, aby transformační plocha 411/549/2257 byla vymezena pouze pro současnou rozvojovou plochu SV - F.

Odůvodnění:
V lokalitě je vymezena transformační plocha 411/549/2257, (04) 55-35 o rozloze 43 159 m²
Typ struktury: heterogenní struktura
Způsob využití: obytná
Koeficient zastavení stavebního bloku ZB:
ZB_M 65% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)
ZB_{Si}: 55%

						ZB _S : [ZBV + (ZBSI - ZBV) x (12 000 - plocha bloku) /10 000] (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně) ZB _V : 35% (pro velké bloky nad 12 000 m²) ZB _N : 40% (pro neznámý blok) Vzhledem k tomu, že každá jiná struktura než modernistická povede k větší míře zastavění, než má současná rozvojová plocha SV-F, na jejímž místě je transformační plocha v MPP umístěna, nesouhlasím, aby v lokalitě (07) modernistická struktura byla umístěna plocha s Jiným typem struktury. V případě 55% zastavění plochy se 4 NP se Jedná o KPP 2,2, což je kód míry využití plochy H. V současnosti má rozvojová plocha kód míry využití plochy F (ten ještě byl docílen kontroverzní úpravou územního plánu v roce 2008 z původního kódu C). Požaduji, aby plocha měla typ struktury modernistické a aby míra zastavění při 4 NP byla maximálně 35%, což odpovídá kódu míry využití plochy F. Požaduji, aby transformační plocha 411/549/2257 byla vymezena pouze pro současnou rozvojovou plochu SV - F. Nesouhlasím s vymezováním rozvojových transformačních ploch, kde se nestanovuje rozloha uličních prostranství, parků a občanské vybavenosti. Tuto formu rozvoje obytného území pokládáme za rozpornou s principy udržitelného rozvoje a s Prioritou 28 PÚR: „Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu“. Není zřejmé, podle jakých konkrétních regulativů má při rozhodování v území postupovat stavební úřad. Tato transformační plocha má o 12 486 m² větší rozlohu než mají v současnosti obě rozvojové plochy ve stejném místě (OB -F a VV). Transformační plocha, na rozdíl od současného stavu. Je vymezena i v současnosti stabilizované ploše OB a vymezena i v ploše IZ. S tím zásadně nesouhlasím. Rozvoj této transformační plochy požaduji podmínit vydáním regulačního plánu nebo územního plánu části Prahy. Zároveň požaduji podmínit zástavbu této zastavitelné plochy realizací nezbytných prvků veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti. Požaduji zachování plochy IZ, která plní ochrannou funkci izolační zeleně tím, že odděluje zástavbu od významných komunikací. V daném území spadá do plochy IZ i významný zemní protihlukový val porostlý keři a stromy. V lokalitě Je vymezena plocha veřejné vybavenosti 800/549/2043 o velikosti 18 611 m² rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití; občanská vybavenost. <u>Plocha by měla být vymezena nezávisle na ploše 411/549/2257, tak jak je to v současném platném územním plánu (tato plocha odpovídá ploše s rozdílným způsobem využití VV).</u> V případě, že plocha 800/549/2043 zůstane součástí transformační plochy 411/549/2257, míra využití plochy ještě enormně vzroste, neboť podle Članku 96 Koeficient zastavění stavebního bloku: (6) Pro budovy občanské vybavenosti se ZB neuplatňuje. (7) Pro účely stanovení ZB se do plochy bloku nezapočítávají pozemky a RPB budov sloužících občanské nebo rekreační vybavenosti definované v čí. 146 až 149, pozemky komunikací mimo veřejná prostranství a RPB ponechaných halových objektů při transformaci území. (8) Hodnota ZB je stanovena pro celý stavební blok a není možné jí vztahovat k jednotlivým pozemkům. To tedy znamená, že regulace pro plochu 800/549/2043 neplatí a navíc zbytek plochy 411/549/2257 může využít nespotřebované HPP pro svůj prospěch. Vše výše popsané Je závažným zásahem do životního prostředí, ochrany zdraví a kvality bydlení současných obyvatel daného území. Požadujeme, aby část plochy s rozdílným způsobem využití OB, která Je zahrnuta do transformační plochy 411/549/2257 byla zahrnuta do parku ve volné zástavbě. Námítku vlastník podává z důvodů nesouhlasu s navýšením míry využití území a z důvodu nesouhlasu se zvýšením imisní, hlukové a vibrační zátěže (územím prochází v mělké hloubce trasa metra C) v lokalitě, stejně jako se zvýšením nežádoucího světelného znečištění, zhoršení mikroklimatických podmínek a teplotní zátěže, z navýšení dopravy a dopravy v klidu (parkování), ztráty pohody bydlení a výhledu do zeleně a na centrum hl. m. Prahy vč. Památkové zóny. Vlastník bude dotčen dopravní obsluhou budoucí stavby (v průběhu výstavby i v průběhu trvalého užívání) a z toho plynoucích imisí (hluk, znečištěné ovzduší). Vlastník namítá, že navýšením míry využití území dojde v budoucnu k intenzivnější zástavbě a tím k přímým zásahům do práva na ochranu vlastnictví (proti snížení hodnoty nemovitosti), práva vlastníka na nerušené užívání nemovitostí a dále práva na ochranu zdraví a práva na jeho příznivé životní prostředí.
3660	MHMPXPIWXPP7	Námítka	MHMPXPIWXPP7	3016160	Nesouhlas	4. Nesouhlasím s umístěním věží v lokalitě 062/Chodov komerce, ani v lokalitě 076/Roztyly. <u>Odůvodnění:</u> Výškové stavby nepřinesou nic pozitivního do mého životního prostředí. V okolí mého ' domova se zvýší doprava, hluk, dojde k dalšímu znečištění ovzduší. V lokalitě Roztyly se mají věže nacházet nedaleko Krčského lesa, který je důležitou přírodní lokalitou jihovýchodní části Prahy. Okolí stanice metra Chodov je již nyní zatíženo jednak Obchodním centrem Westfield, které přitahuje dopravu ze značné části Prahy a Středočeského kraje, a dále monofunkčními kancelářskými budovami komplexu The Park. Výstavba další administrativy je tak pro území nežádoucí. Věže budou plnit pouze funkci prestiže pro své majitele. Já, obyvatel dotčeného území, ve svém bydlišti pro svou potřebu dominantu či dominanty nepotřebuji.
3660	MHMPXPIWXPP7	Námítka	MHMPXPIWXPP7	3016161	Nesouhlas	5. Nesouhlasím s parametry a hranicí navržené transformační plochy 411/062/2084. Požaduji nižší intenzitu zástavby a transformační plochu vymezit pouze na nyní zastavitelných plochách. <u>Odůvodnění:</u> V lokalitě je vymezena transformační plocha 411/062/2084, (03) 85-50- o rozloze 47 767 m² Typ struktury: hybridní struktura Způsob využití: obytná Koeficient zastavení stavebního bloku ZB: ZB _M 95% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně) ZB _{SI} : 85% ZB _S : [ZBV + (ZBSI - ZBV) x (12 000 - plocha bloku) /10 000] (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně) ZB _V : 50% (pro velké bloky nad 12 000 m²) ZB _N : 65% (pro neznámý blok) Transformační plocha se nachází v sousedství lokality 549/Sídlíště Horní Roztyly a přístup do této transformační plochy je pouze přes Kloknerovu, Kaplanovu a Koštířovu ulici, které tvoří hranici lokalit. Intenzivní zástavba ve zmíněné transformační ploše se tak významně dotkne obyvatel sousední lokality. Navíc uvedená transformační plocha zahrnuje i plochu s rozdílným způsobem IZ (izolační zeleň), která je v platném územním plánu nezastavitelná. Požaduji, aby transformační plocha nebyla vymezena v současné ploše IZ, aby izolační zeleň v území byla chráněna jako nezastavitelná plocha. Požaduji, aby plocha měla heterogenní strukturu (04), čímž bude možné nižší zastavění bloku, které bude bližší modernistické struktuře sousední lokality. Dále žádám, aby hranice plochy byla zmenšena o plochu hlídaného parkoviště a aby plocha hlídaného parkoviště byla převedena do lokality 049/Sídlíště Horní Roztyly.
3660	MHMPXPIWXPP7	Námítka	MHMPXPIWXPP7	3016162	Nesouhlas	6. Požaduji, aby hlídané parkoviště v ulici Kaplanova bylo převedeno do lokality 549/Sídlíště Horní Roztyly. <u>Odůvodnění:</u> Parkoviště bylo vybudováno jako vybavenost urbanistického obvodu UO 513. Využívají ho obyvatelé sídlíště - lokality 549. Z tohoto důvodu by nadále mělo zůstat součástí lokality sídlíště. Pokud zůstane v lokalitě 062/Chodov komerce, dokonce v transformační ploše, může velmi jednoduše dojít k jeho zániku. Již nyní je situace s parkováním na sídlišti Horní Roztyly značně neuspokojivá a zánik, i když hlídaného parkoviště, by způsobil kolaps dopravy v klidu v této lokalitě.
3660	MHMPXPIWXPP7	Námítka	MHMPXPIWXPP7	3016163	Nesouhlas	7. Požaduji, aby na plochách současných parkovišť v lokalitě 549/Sídlíště Horní Roztyly mohly být postaveny pouze lehké parkovací domy, které budou sloužit potřebě místních obyvatel, nebo aby mohla být rozšířena kapacita parkovišť nástavbou. Požaduji proto stanovení jasných regulativů pro zastavění stavebních bloků.

						byl tak umožněn smysluplný stavební rozvoj Pozemků. 9. 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. Pro případ, že tyto námítky Vlastníka nebudou do konečné podoby Metropolitního plánu zapracovány a využitelnost Pozemků bude skutečně snížena, informuje Vlastník Magistrát hl. m. Prahy, že je připraven domáhat se ochrany svého vlastnického práva, stejně jako 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.
3662	MHMPP09I2KC2	Připomínka	MHMPP09I2KC2	3016174	Jiné	1. Neadekvátně omezená účast veřejnosti na rozhodování v poměru k důležitosti dokumentu: a. v minulosti byla možnost se k novému návrhu Územnímu plánu hl. m. Prahy (Metropolitnímu plánu = MP) vyjádřit pouze jedinkrát v roce 2018, ve velmi krátké době (1 den), navíc tato možnost byla primárně určena dotčeným orgánům státní správy a nebyla dostatečně inzerována tak, aby se o ní místní občané dozvěděli b. veškerá jednání a veškeré plánování a dílčí rozhodování probíhá centralizovaně a za zavřenými dveřmi, veřejnost nemá k informacím přístup během celého procesu průběžně c. plánování probíhá mnoho let, ale možnost se s plánem seznámit, naučit se v něm a v souvisejících dokumentech orientovat, vše promyslet a zodpovědně / poučeně se vyjádřit mají obyvatelé v poměru k plánování i v současnosti neúměrně krátkou dobu (cca 65 dnů). Jednotlivci nemají okamžitou odbornost a komplexní znalosti tak, aby se v řádu týdnů mohli zodpovědně účastnit rozhodování a případně se účinně bránili tomu, co si nepřejí. Pokud je někdo v tomto krátkém čase momentálně nedostupný, tuto velmi zásadní možnost ani nezíská. Pokud se má vyjádřit nesouhlas a k tomu účelu jmenovat zástupce veřejnosti, a je tedy potřeba 200 podepsaných osob, je na to velmi krátká doba. Požadujeme prodloužení veřejného projednání minimálně na 6 měsíců.
3662	MHMPP09I2KC2	Připomínka	MHMPP09I2KC2	3016175	Nesouhlas	2. Nežádoucí redukce přírodního prostředí, utilizace prostoru: ve jménu zužitkování veškerého prostoru uvnitř města je likvidována příroda a prostor je v MP povolen jako plně či částečně zastavitelný. Nechceme redukcí přírodního prostředí v Praze, požadujeme minimálně zachování stávajícího množství přírody a zeleně včetně „divoké“, rostlé.
3662	MHMPP09I2KC2	Připomínka	MHMPP09I2KC2	3016176	Nesouhlas	1. Nerespektování stávajícího charakteru lokality: (Článek 71: Transformační plochy (1) <i>Zastavitelná transformační plocha</i> je část zastavitelného území s narušeným či neustáleným charakterem určená zejména pro umístění zástavby, pro kterou jsou stanoveny požadavky na změnu charakteru území bez přihlédnutí ke stávajícímu charakteru plochy ad.) Lokalita Bohdalec – Slatiny, Trnkov, která je součástí v MP označeného transformačního území (ve stávajícím, platném územním plánu jako velké rozvojové území zatížené stavební uzávěrou) jako: 078 Pod Bohdalcem Z (03) O[T], 154 Slatiny Z (04) O[T] v sobě obsahuje přírodní prostor a část i po generace obydleného / obývaného prostoru, jehož stávající charakter MP nerespektuje: a. v zastavitelnosti (ad. 2.) b. v přírodním charakteru lokality (ad.3.) c. v dopravním klidu (ad. 4.) d. ve výškové regulaci (ad. 5.)
3662	MHMPP09I2KC2	Připomínka	MHMPP09I2KC2	3016177	Nesouhlas	Požadujeme vyčlenění obývaného území Bohdalec, Slatiny, Trnkov specifikovaného dle přílohy z řešeného dosud nestabilizovaného území a pracovat s ním jako se samostatnou částí. Požadujeme zachování charakteru lokality, který plní obytnou funkci již nyní. 2. Nesouhlas se zastavitelností celého území Bohdalec – Slatiny, Trnkov vymezeného v příloze bez přihlédnutí ke stávajícímu charakteru plochy. Dle Metropolitního plánu zde má dojít k radikální změně charakteru celého území. Část území je historicky rostlá obytná struktura , která tvoří základ této lokality, a která je původně kompaktní. Doplnění jejích chybějících částí a včlenění do stávající městské struktury v této podobě je žádoucí.
3662	MHMPP09I2KC2	Připomínka	MHMPP09I2KC2	3016178	Nesouhlas	3. Část území má přírodní charakter , který má příznivý vliv nejen místně, ale v kontextu širší lokality i celého města. Nachází se zde nejen dostatek zeleně, ale mimo jiné i mokřad a více druhů ptactva, které nalézt v centru a širším centru města je prakticky nemožné. Husté zastavění této oblasti je rovněž nepříznivé z hlediska klimatu, (např. snížení poměru zeleně na 1 obyvatele Prahy, tvorbu tepelných ostrovů, menšího vsaku vody) tak z hlediska dopravy, občanské vybavenosti a rekreační vybavenosti nejen přímo v území, ale i v okolních čtvrtích. Metropolitní plán (MP) nereaguje na nutnost adaptace Prahy na klimatickou změnu – viz Arnika.org a plánuje i na tomto místě, které je pro své okolí důležitým prvkem, změnu území z klimaticky příznivého na hustě zastavitelné, přičemž se zde má radikálně zvýšit poměr zpevněných a zastavěných ploch na úkor zeleně a nezpevněných ploch. MP zde nepředchází potenciálnímu zhoršování dopadů na prostředí. Je žádoucí zachovat přírodní charakter lokality.
3662	MHMPP09I2KC2	Připomínka	MHMPP09I2KC2	3016179	Nesouhlas	4. Dopravní klid: Současná dopravní neprostupnost území chrání toto území jako jeden z velmi mála ostrůvků ochlazujících Prahu. Dopravní aktivita navázaná na zvýšení počtu obyvatel (díky povoleným stavbám vysokých bytových domů) a nedomyšlené dopravní řešení přinese do lokality zhoršení životního prostředí místních obyvatel, nárůst škodlivin a další negativní vlivy, nežádoucí zhuštění dopravy i pro okolní lokality, potažmo celou Prahu. Je žádoucí mírnit dopady z dopravy a předcházet nepříznivým vlivům.
3662	MHMPP09I2KC2	Připomínka	MHMPP09I2KC2	3016180	Nesouhlas	5. Výškové hladiny specifikované v MP, který povoluje vícepatrové bytové domy, neodpovídají stávající zástavbě rodinných domků. Výstavba výškových budov znehodnotí nemovitosti místních vlastníků, zhorší životní prostředí místních obyvatel, omezí výhled, přísun světla pro dům i zahrádku atd. Je žádoucí zachovat výškovou hladinu stávající zástavby v jejím co nejširším okolí.
3662	MHMPP09I2KC2	Připomínka	MHMPP09I2KC2	3016181	Nesouhlas	6. Ve chvíli, kdy MP vstoupí v platnost a zruší stavební uzávěru v této lokalitě, jediným schváleným dokumentem bude kromě MP pouze Urbanistická Studie Bohdalec – Slatiny, Brownfield Strašnice 2019 (USBSBS 2019), o kterou (jako jediný oficiální dokument, přestože „nezávazný“) se může oprávněná osoba rozhodující o území opírat jako o podklad pro své rozhodnutí. S USBSBS 2019 místní obyvatelé nesouhlasí a s mnohými nebyla nijak diskutována. Pro tuto lokalitu neexistuje regulační plán. Dojde k hustě zástavbě, která zmnohonásobí počet obyvatel v této lokalitě a v současnosti se jeví MP jako zhoršení už tak nepříznivého stavu pro místní obyvatele a vlastníky.
3662	MHMPP09I2KC2	Námítka	MHMPP09I2KC2	3016192	Nesouhlas	Nesouhlasím s likvidací tohoto území. Mám zde trvalý pobyt od roku 1956. Domek vlastnili rodiče mého muže, z r. 1926. Tato oblast je chráněné území. Je zde hodně zeleně a klidu k bydlení. V sedmdesátých letech na žádost Metrostavu zde byly prováděny trhavé práce pro zřízení elektrifikace na všechny tunely Metra. Naše domky měly po skončení odstřelů spoustu svislých i příčných trhlin, které se stále rozšiřovaly. Dodnes pukají zidky a betonové plochy. Podloží tohoto území stále pracuje a je nestabilní. Geologický průzkum ukázal, že kopec Bohdalec každým rokem ujíždí, což si můžete zjistit.
						V tomto území je zřízen kolektor elektrifikace v hloubce 45 m pod našimi domky. Nejlepším řešením by bylo zřídit zde Skanzen. Je to chráněné území až za první republiky.
						Když nám končila platnost občanských průkazů tak nám nechťeli nový vydat, že zde už nebydlíme. Proto jsme si všichni trvale bydlící zde zřídili sdružení „Oáza“. Už byly skartovány všechny doklady od našich domků v archivu Městské části Prahy 10. Dnes po pasportizaci už konečně existujeme, nemusíme bydlet pod mostem, kam nás z Městské části posílali, protože dekrety za byty dali svým známým.
						Je k neuvěření, co všechno se může v naší republice stát. Viz dnešní doba. Proto prosím o zachování této lokality do budoucnosti.
3663	MHMPXPIW7B9J	Námítka	MHMPXPIW7B9J	3016182	Souhlas	1.Souhlasím se zahrnutím veřejného parkoviště severně od komunikace Ryšavého a komunikace Kaplanova (parc. č. 2117/337, 2117/436 vše v k. ú. Chodov) do parku ve volné zástavbě.
						<u>Odůvodnění:</u> Stavba parkoviště, číslo stavby 77-2950 byla zkolaudována 26. 10. 1989 jako občanská vybavenost pro obytné domy UO 513. Jedná se o jediné veřejné parkoviště severně a severovýchodně od ulice Ryšavého, tedy v UO 513. Zrušení tohoto parkoviště by způsobilo kolaps v dopravě v klidu nejen v této části lokality, ale v celé lokalitě 549 / Sídliště Horní Roztyly a i

3663	MHMPXPIW7B9J	Námítka	MHMPXPIW7B9J	3016183	Nesouhlas	<p>v lokalitách sousedních. Požadují proto, aby stavba parkoviště zůstala zachována, což park ve volné zástavbě umožňuje. Jeho nahrazení stavebním blokem, čím zahrnutí do transformační plochy by zcela jistě vedlo k zániku parkoviště.</p> <p>2.Nesouhlasím s parametry transformační plochy 411/549/2445. Požadují, aby plocha měla typ struktury modernistické a aby míra zastavění při 4 NP byla maximálně 20%, což odpovídá kódu míry využití plochy D v platném územním plánu.</p>
3663	MHMPXPIW7B9J	Námítka	MHMPXPIW7B9J	3016184	Nesouhlas	<p><u>Odůvodnění:</u> V lokalitě je vymezena transformační plocha 411/549/2445, (04) 55-35 o rozloze 8 489 m2. Typ struktury: heterogenní struktura Způsob využití: obytná Koeficient zastavení stavebního bloku ZB: ZB_M: 65 % (pro malé bloky do 2 000 m2 včetně) ZB_{SI}: 55% ZB_S: [ZBV + (ZBS1 - ZBV) X (12 000 - plocha bloku) / 10 000] (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně) ZB_V: 35% (pro velké bloky nad 12 000 m²) ZB_N: 40% (pro neznámý blok) Vzhledem k tomu, že každá jiná struktura než modernistická povede k větší míře zastavění, než má současná rozvojová plocha SV-D kterou transformační plocha v MPP nahrazuje, nesouhlasím, aby v lokalitě (07) modernistická struktura byla umístěna plocha s jiným typem struktury. Podle definice bloku je celá plocha jedním blokem. Výpočtem pro zastavění bloku uvedeným v MPP, dostaneme, že blok je možné zastavět z 42,022 %. Pokud tuto hodnotu vynásobíme počtem podlaží 4, dostáváme KPP 1,7, tedy kód míry využití plochy G. Pokud ji vynásobíme 5 (podle PSP 4 NP znamená, že máme 4NP a 1 ustupující), dostaneme KPP 2,2, což je kód míry využití plochy H. V současnosti, má rozvojová plocha kód míry využití plochy D. V roce 2011 byla provedena úprava U0986 na kód míry využití plochy G. Ta byla v roce 2014 zrušena soudem. Podnět P986 na stejné navýšení kódu míry využití plochy neschválilo ZMHP v září 2016. Podnět P461/2019 (opět na navýšení kódu na G) neschválilo ZHMP v červnu 2021. Návrh MPP vlastníkovi pozemku navýší HPP dokonce nad jím požadovanou výši, i když ZHMP dvakrát navýšení odmítlo a před tím ho dokonce jednou vzhledem K nezákonnému postupu zrušil soud. Námítku podávám z důvodů nesouhlasu s navýšením míry využití území a z důvodu nesouhlasu se zvýšením imisní, hlukové a vibrační zátěže (územím prochází trasa metra C) v lokalitě, stejně jako se zvýšením nežádoucího světelného znečištění, zhoršení mikroklimatických podmínek a teplotní zátěže, z navýšení dopravy a dopravy v klidu (parkování), ztráty pohody bydlení a výhledu do zeleně. Vlastník bude dotčen dopravní obsluhou budoucí stavby (v průběhu výstavby i v průběhu trvalého užívání) a z toho plynoucích imisí (hluk, znečištěné ovzduší). Vlastník namítá, že navýšením míry využití území dojde v budoucnu k intenzivnější zástavbě a tím k přímým zásahům do práva na ochranu vlastnictví (proti snížení hodnoty nemovitosti), práva vlastníka na nerušené užívání nemovitostí a dále práva na ochranu zdraví a práva na jeho příznivé životní prostředí.</p>
3663	MHMPXPIW7B9J	Námítka	MHMPXPIW7B9J	3016184	Nesouhlas	<p>3.Nesouhlasím s parametry transformační plochy 411/549/2257, Požadují, aby plocha měla typ struktury modernistické a aby míra zastavění při 4 NP byla maximálně 35%, což odpovídá kódu míry využití plochy F. Požadujeme, aby transformační plocha 411/549/2257 byla vymezena pouze pro současnou rozvojovou plochu SV - F.</p>
						<p><u>Odůvodnění:</u> V lokalitě je vymezena transformační plocha 411/549/2257, (04) 55-35 o rozloze 43 159 m² Typ struktury: heterogenní struktura Způsob využití: obytná Koeficient zastavení stavebního bloku ZB: ZB_M 65% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně) ZB_{SI}: 55% ZB_S: [ZBV + (ZBSI - ZBV) x (12 000 - plocha bloku) /10 000] (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně) ZB_V. 35% (pro velké bloky nad 12 000 m²) ZB_N: 40% (pro neznámý blok) Vzhledem k tomu, že každá jiná struktura než modernistická povede k větší míře zastavění, než má současná rozvojová plocha SV-F, na jejímž místě je transformační plocha v MPP umístěna, nesouhlasím, aby v lokalitě (07) modernistická struktura byla umístěna plocha s Jiným typem struktury. V případě 55% zastavění plochy se 4 NP se Jedná o KPP 2,2, což je kód míry využití plochy H. V současnosti má rozvojová plocha kód míry využití plochy F (ten ještě byl docílen kontroverzní úpravou územního plánu v roce 2008 z původního kódu C). Požadují, aby plocha měla typ struktury modernistické a aby míra zastavění při 4 NP byla maximálně 35%, což odpovídá kódu míry využití plochy F. Požadují, aby transformační plocha 411/549/2257 byla vymezena pouze pro současnou rozvojovou plochu SV - F. Nesouhlasím s vymezováním rozvojových transformačních ploch, kde se nestanovuje rozloha uličních prostranství, parků a občanské vybavenosti. Tuto formu rozvoje obytného území pokládáme za rozpornou s principy udržitelného rozvoje a s Prioritou 28 PÚR: „Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu“. Není zřejmé, podle jakých konkrétních regulativů má při rozhodování v území postupovat stavební úřad. Tato transformační plocha má o 12 486 m² větší rozlohu než mají v současnosti obě rozvojové plochy ve stejném místě (OB -F a VV). Transformační plocha, na rozdíl od současného stavu. Je vymezena i v současnosti stabilizované ploše OB a vymezena i v ploše IZ. S tím zásadně nesouhlasím. Rozvoj této transformační plochy požadují podmínit vydáním regulačního plánu nebo územního plánu části Prahy. Zároveň požadují podmínit zástavbu této zastavitelné plochy realizací nezbytných prvků veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti. Požadují zachování plochy IZ, která plní ochrannou funkci izolační zeleně tím, že odděluje zástavbu od významných komunikací. V daném území spadá do plochy IZ i významný zemní protihlukový val porostlý keři a stromy. V lokalitě Je vymezena plocha veřejné vybavenosti 800/549/2043 o velikosti 18 611 m² rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití; občanská vybavenost. Plocha by měla být vymezena nezávisle na ploše 411/549/2257, tak jak je to v současném platném územním plánu (tato plocha odpovídá ploše s rozdílným způsobem využití VV). V případě, že plocha 800/549/2043 zůstane součástí transformační plochy 411/549/2257, míra využití plochy ještě enormně vzroste, neboť podle Čláčku 96 Koeficient zastavění stavebního bloku: (6) Pro budovy občanské vybavenosti se ZB neuplatňuje. (7) Pro účely stanovení ZB se do plochy bloku nezapočítávají pozemky a RPB budov sloužících občanské nebo rekreační vybavenosti definované v čí. 146 až 149, pozemky</p>

Vlastník bude dotčen dopravní obsluhou budoucí stavby (v průběhu výstavby i v průběhu trvalého užívání) a z toho plynoucími emisí (hluk, znečištěné ovzduší). Vlastník namítá, že navýšením míry využití území dojde v budoucnu k intenzivnější zástavbě a tím k přímým zásahům do práva na ochranu vlastnictví (proti snížení hodnoty nemovitosti), práva vlastníka na nerušené užívání nemovitosti a dále práva na ochranu zdraví a práva na jeho příznivé životní prostředí.

Str. 82 z 130

3664	MHMPXPJ1IIS	Námitka	MHMPXPJ1IIS	3016194	Nesouhlas
------	-------------	---------	-------------	---------	-----------

Identifikační údaje pozemků (ů): č.p 314/2, k.ú: Braník

Jako vlastník výše uvedených pozemků nesouhlasíme s návrhem Metropolitního plánu a jeho parametry na předmětném pozemku, respektive s vymezením komunikace dané Metropolitním plánem. V Metropolitním plánu je část pozemku v našem vlastnictví zařazena jako komunikace, respektive jako ulice vymezená linií.

K tomuto zařazení máme zásadní připomínku, neboť se jedná o účelovou komunikaci sloužící dočasně jako точка autobusu, kde byl již v roce 2011 vlastníkem bezejmenné účelové komunikace NN 416 vydán souhlas tehdejšímu vlastníku pozemku s odstraněním souvrství vozovky (příloha 1) a Dopravní podnik tuto účelovou komunikaci několik let neužíval. Z důvodu zkrácení linky autobusu došlo k opětovnému využívání bez vědomí vlastníka, přestože byla zpracována variantní studie (DIPRO příloha 2), která řešila jak prodloužení linky v souladu s požadavky občanů a dopravního podniku, tak nevyhovující zastávku autobusu za křižovatkou ulic U Družstva práce a Zelený pruh tak předpokládané rozšíření křižovatky o odbočovací pruh.

Z našeho pohledu se vymezení části našeho pozemku jako ulice vymezené linií, když na něm žádná veřejná komunikace není umístěna, MHMP souhlasil s odstraněním souvrství účelové komunikace NN 416 a Dopravní podnik má vhodnější varianty pro zajištění veřejné dopravy, jeví jako zcela nadbytečné a neodůvodnitelné. Zároveň toto vymezení zcela znehodnocuje pozemek, který je vymezen jako čistě obytné území.

Z výše uvedených důvodů s vymezením nové, nadbytečné ulice zásadně nesouhlasíme a požadujeme, aby celý pozemek byl určen jak zastavitelný v navrhovaném výškové úrovni 6.

Na předmětném pozemku připravujeme projekt obytného domu v souladu s platným územním plánem.

1.

Vymezení území dotčeného námitkou

Pozemky parc. č. 3402 a parc. č. 3403 v katastrálním území Vinohrady, Praha.

11.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Namítající je vlastníkem pozemků parc. č. 3402 a parc. č. 3403, zapsaných na LV č. 517 k. ú. Vinohrady. Namítající jako důkaz svého vlastnického práva k uvedeným pozemkům připojuje k této námitce příslušný výpis z katastru nemovitostí.

III.

Obsah námítky

Navrhované výškové regulace předmětných pozemků neodpovídá jejich potenciálu, poloze a významu v dané městské struktuře; nejsou respektovány urbanistické ani architektonické požadavky na hospodárné využívání a na prostorové uspořádání území, podmínky využití daných pozemků (jejich výšková regulace) nezohledňují charakter daného místa a využitelnost daných pozemků.

Zádáme, aby výšková regulace v daném čtverci, zahrnujícím pozemky parc. č. 3402 a parc. č. 3403 v katastrálním území Vinohrady, byla zvýšena, a to ze 3 na 4. Namítající navrhuje, aby pořizovatel výškovou regulaci daných pozemků tímto způsobem upravil (zvýšil). Dále žádáme, aby ze struktury stavebních bloků byla vymazána soukromá zahrada, která má ve stavebních blocích zachovávat charakter území s dominantním podílem zahrad. Požadujeme, aby ve stavebním bloku bylo možné umisťovat nové a měnit stávající budovy dle míry zastavitelnosti pozemků v lokalitě.

iv.

Odůvodnění námitky

V návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) se výše uvedené pozemky parc. č. 3402 a parc. č. 3403 v katastrálním území Vinohrady nachází ve čtvrtci výškové regulace se stanovenou hodnotou podlažnosti 3. Jak již je uvedeno výše, tato navrhovaná výšková regulace předmětných pozemků neodpovídá jejich potenciálu, poloze a významu v dané městské struktuře; nejsou respektovány urbanistické ani architektonické požadavky na hospodárné využívání a na prostorové uspořádání území, podmínky využití daných pozemků (jejich výšková regulace) nezohledňují charakter daného místa a využitelnost požadovaných pozemků.

Předmětné pozemky se nachází na exponované křižovatce významných ulic – Benešovská, U Zdravotního ústavu, tedy v exponované poloze, kde tvoří hlavní nároží a lze předpokládat intenzivnější zástavbu, která by navíc tvořila žádoucí přechod mezi vilovou čtvrtí a navazující administrativní budovu na rohu ulic Benešovská a Ruská. Poloha daných pozemků a charakter okolní zástavby umožňují navýšení zastavitelnosti daných pozemků tak, jak je navrhováno, a to aniž by byly narušeny jakékoli veřejné zájmy a hodnoty daného místa. Naopak navrhovaná výšková regulace (3) brání hospodárnému využití daných pozemků, které se nachází v zastavitelné stavební lokalitě, tj. v místě, kam je žádoucí směřovat případný stavební rozvoj města.

Z rozboru územně analytických podkladů hl. města Prahy 2020, kniha 200 Město, počet podlaží a výškové hladiny linie střech je zřejmé, že nárožní objekt č. p. 2538, č. p. 2537 na pozemcích parc. č. 3407/77, parc. č. 3407/6 a parc. č. 3408 je sice v hladině podlažnosti vyznačen jako 4 NP, nicméně zejména část objektu č. p. 2537 je v rámci kompozice umístění objektu na terénu ve výškové hladině 16-21 m, včetně hlavní římsy, tedy spíše v hladině 5 podlažního objektu. Dále objekt č. p. 2295 na pozemku parc. č. 3400 je v UAP vyznačen graficky v hladině podlažnosti 3. Ve výškových hladinách obvodových linií střechy je i v UAP převážující linie střechy v hladině 9-12 m, s náznakem přesahu do výšky 16-21 m, dle fotodokumentace je nadstavba v hladině 12-16 m většího rozsahu, než je vyznačeno v UAP zejména směrem k objektu č. p. 2194.

Dotčené pozemky se sice nachází v památkové zóně, ale na její hranici, navíc na výše popsaném exponovaném místě, přičemž ani požadovaná výšková revoluce by s ohledem na charakter daného místa a jeho okolní zástavbu nijak nenarušila památkové či jiné hodnoty daného území.

Pripomínáme, že stavební zákon ukládá nezbytnost respektování soukromých zájmů (tj. zejména zájmů vlastníků pozemků, jejichž využití reguluje), když požaduje (§ 18 odst. 2) soustavně a komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Dle našeho názoru zde není u navrhované výškové regulace daných pozemků splněna podmínka (zásada) legitimacy a minimalizace zásahu do našich vlastnických práv k těmto výše uvedeným pozemkům, neboť navrhovaná výšková regulace daného místa je omezující, a to aniž by k tomu byly dány zákonné důvody. Neakceptováním námitky vznikne vlastníkově pozemků prokazatelná majetková újma.

Vzhledem k výše uvedenému a jelikož jsme do příprav projekčních prací v daném území již vložili nemalé finanční prostředky, tedy žádáme, aby výšková regulace v daném čtverci zahrnujícím pozemky parc. č. 3402 a parc. č. 3403 v katastrálním území Vinohrady, byla zvýšena, a to ze 3 na 4 NP. Dále dojde k úpravě struktury stavebních bloků, kde bude vymazána soukromá zahrada, která má ve stavebních blocích zachovávat charakter území s dominantním podílem zahrad s požadavkem, aby ve stavebním bloku bylo možné umisťovat nové a měnit stávající budovy dle míry zastavitelnosti pozemků v lokalitě.

3666	MHMPXPIW7AUT	Námitka	MHMPXPIW7AUT	3016199	Souhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	---------

1. Souhlasím se zahrnutím veřejného parkoviště severně od komunikace Ryšavého a komunikace Kaplanova (parc. č. 2117/337, 2117/436 vše v k. ú. Chodov) do parku ve volné zástavbě

3666	MHMPXPIW7AUT	Námítka	MHMPXPIW7AUT	3016200	Nesouhlas	<p><u>Odůvodnění:</u> Stavba parkoviště, číslo stavby 77-2950 byla zkolaudována 26. 10. 1989 jako občanská vybavenost pro obytné domy UO 513. Jedná se o jediné veřejné parkoviště severně a severovýchodně od ulice Ryšavého, tedy v UO 513. Zrušení tohoto parkoviště by způsobilo kolaps v dopravě v klidu nejen v této části lokality, ale v celé lokalitě 549 / Sídliště Horní Roztyly a i v lokalitách sousedních. Požadují proto, aby stavba parkoviště zůstala zachována, což park ve volné zástavbě umožňuje. Jeho nahrazení stavebním blokem, čímž zahrnutí do transformační plochy by zcela jistě vedlo k zániku parkoviště.</p> <p>2.Nesouhlasím s parametry transformační plochy 411/549/2445. Požadují, aby plocha měla typ struktury modernistické a aby míra zastavění při 4 NP byla maximálně 20%, což odpovídá kódu míry využití plochy D v platném územním plánu.</p>
3666	MHMPXPIW7AUT	Námítka	MHMPXPIW7AUT	3016201	Nesouhlas	<p><u>Odůvodnění:</u> V lokalitě je vymezena transformační plocha 411/549/2445, (04) 55-35 o rozloze 8 489 m2. Typ struktury: heterogenní struktura Způsob využití: obytná Koeficient zastavení stavebního bloku ZB: ZB_M: 65 % (pro malé bloky do 2 000 m2 včetně) ZB_{Si}: 55% ZB_S: [ZBV + (ZBS1 - ZBV) X (12 000 - plocha bloku) / 10 000] (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně) ZB_V: 35% (pro velké bloky nad 12 000 m²) ZB_N: 40% (pro neznámý blok) Vzhledem k tomu, že každá jiná struktura než modernistická povede k větší míře zastavění, než má současná rozvojová plocha SV-D kterou transformační plocha v MPP nahrazuje, nesouhlasím, aby v lokalitě (07) modernistická struktura byla umístěna plocha s jiným typem struktury. Podle definice bloku je celá plocha jedním blokem. Výpočtem pro zastavění bloku uvedeným v MPP, dostaneme, že blok je možné zastavět z 42,022 %. Pokud tuto hodnotu vynásobíme počtem podlaží 4, dostáváme KPP 1,7, tedy kód míry využití plochy G. Pokud ji vynásobíme 5 (podle PSP 4 NP znamená, že máme 4NP a 1 ustupující), dostaneme KPP 2,2, což je kód míry využití plochy H. V současnosti, má rozvojová plocha kód míry využití plochy D. V roce 2011 byla provedena úprava U0986 na kód míry využití plochy G. Ta byla v roce 2014 zrušena soudem. Podnět P986 na stejné navýšení kódu míry využití plochy neschválilo ZMHP v září 2016. Podnět P461/2019 (opět na navýšení kódu na G) neschválilo ZHMP v červnu 2021. Návrh MPP vlastníkovu pozemku navýší HPP dokonce nad jím požadovanou výši, i když ZHMP dvakrát navýšení odmítl a před tím ho dokonce jednou vzhledem K nezákonnému postupu zrušil soud. Námítku podávám z důvodů nesouhlasu s navýšením míry využití území a z důvodu nesouhlasu se zvýšením imisí, hlukové a vibrační zátěže (územím prochází trasa metra C) v lokalitě, stejně jako se zvýšením nežádoucího světelného znečištění, zhoršení mikroklimatických podmínek a teplotní zátěže, z navýšení dopravy a dopravy v klidu (parkování), ztráty pohody bydlení a výhledu do zeleně. Vlastník bude dotčen dopravní obsluhou budoucí stavby (v průběhu výstavby i v průběhu trvalého užívání) a z toho plynoucích imisí (hluk, znečištěné ovzduší). Vlastník namítá, že navýšením míry využití území dojde v budoucnu k intenzivnější zástavbě a tím k přímým zásahům do práva na ochranu vlastnictví (proti snížení hodnoty nemovitosti), práva vlastníka na nerušené užívání nemovitostí a dále práva na ochranu zdraví a práva na jeho příznivé životní prostředí.</p>
3666	MHMPXPIW7AUT	Námítka	MHMPXPIW7AUT	3016201	Nesouhlas	<p>3.Nesouhlasím s parametry transformační plochy 411/549/2257, Požadují, aby plocha měla typ struktury modernistické a aby míra zastavění při 4 NP byla maximálně 35%, což odpovídá kódu míry využití plochy F. Požadujeme, aby transformační plocha 411/549/2257 byla vymezena pouze pro současnou rozvojovou plochu SV - F.</p>
						<p><u>Odůvodnění:</u> V lokalitě je vymezena transformační plocha 411/549/2257, (04) 55-35 o rozloze 43 159 m² Typ struktury: heterogenní struktura Způsob využití: obytná Koeficient zastavení stavebního bloku ZB: ZB_M 65% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně) ZB_{Si}: 55% ZB_S: [ZBV + (ZBSI - ZBV) x (12 000 - plocha bloku) /10 000] (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně) ZB_V. 35% (pro velké bloky nad 12 000 m²) ZB_N: 40% (pro neznámý blok) Vzhledem k tomu, že každá jiná struktura než modernistická povede k větší míře zastavění, než má současná rozvojová plocha SV-F, na jejímž místě je transformační plocha v MPP umístěna, nesouhlasím, aby v lokalitě (07) modernistická struktura byla umístěna plocha s jiným typem struktury. V případě 55% zastavění plochy se 4 NP se Jedná o KPP 2,2, což je kód míry využití plochy H. V současnosti má rozvojová plocha kód míry využití plochy F (ten ještě byl docílen kontroverzní úpravou územního plánu v roce 2008 z původního kódu C). Požadují, aby plocha měla typ struktury modernistické a aby míra zastavění při 4 NP byla maximálně 35%, což odpovídá kódu míry využití plochy F. Požadují, aby transformační plocha 411/549/2257 byla vymezena pouze pro současnou rozvojovou plochu SV - F. Nesouhlasím s vymezováním rozvojových transformačních ploch, kde se nestanovuje rozloha uličních prostranství, parků a občanské vybavenosti. Tuto formu rozvoje obytného území pokládáme za rozpornou s principy udržitelného rozvoje a s Prioritou 28 PÚR: „Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu“. Není zřejmé, podle jakých konkrétních regulativů má při rozhodování v území postupovat stavební úřad. Tato transformační plocha má o 12 486 m² větší rozlohu než mají v současnosti obě rozvojové plochy ve stejném místě (OB -F a VV). Transformační plocha, na rozdíl od současného stavu. Je vymezena i v současnosti stabilizované ploše OB a vymezena i v ploše IZ. S tím zásadně nesouhlasím. Rozvoj této transformační plochy požadují podmínit vydáním regulačního plánu nebo územního plánu části Prahy. Zároveň požadují podmínit zástavbu této zastavitelné plochy realizací nezbytných prvků veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti. Požadují zachování plochy IZ, která plní ochrannou funkci izolační zeleně tím, že odděluje zástavbu od významných komunikací. V daném území spadá do plochy IZ i významný zemní protihlukový val porostlý keři a stromy. V lokalitě Je vymezena plocha veřejné vybavenosti 800/549/2043 o velikosti 18 611 m² rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití; občanská vybavenost. Plocha by měla být vymezena nezávisle na ploše 411/549/2257, tak jak je to v současném platném územním plánu (tato plocha odpovídá ploše s rozdílným způsobem využití VV). V případě, že plocha 800/549/2043 zůstane součástí transformační plochy 411/549/2257, míra využití plochy ještě enormně vzroste, neboť podle Čláčku 96 Koeficient zastavění stavebního bloku: (6) Pro budovy občanské vybavenosti se ZB neuplatňuje.</p>

(7) Pro účely stanovení ZB se do plochy bloku nezapočítávají pozemky a RPB budov sloužících občanské nebo rekreační vybavenosti definované v čl. 146 až 149, pozemky komunikací mimo veřejná prostranství a RPB ponechaných halových objektů při transformaci území.

(8) Hodnota ZB je stanovena pro celý stavební blok a není možné ji vztahovat k jednotlivým pozemkům.

To tedy znamená, že regulace pro plochu 800/549/2043 neplatí a navíc zbytek plochy 411/549/2257 může využít nepotřebované HPP pro svůj prospěch. Vše výše popsané Je závažným zásahem do životního prostředí, ochrany zdraví a kvality bydlení současných obyvatel daného území.

Požadujeme, aby část plochy s rozdílným způsobem využití OB, která Je zahrnuta do transformační plochy 411/549/2257 byla zahrnuta do parku ve volné zástavbě.

Námítku vlastník podává z důvodů nesouhlasu s navýšením míry využití území a z důvodu nesouhlasu se zvýšením imisní, hlukové a vibrační zátěže (územím prochází v mělké hloubce trasa metra C) v lokalitě, stejně jako se zvýšením nežádoucího světelného znečištění, zhoršení mikroklimatických podmínek a teplotní zátěže, z navýšení dopravy a dopravy v klidu (parkování), ztráty pohody bydlení a výhledu do zeleně a na centrum hl. m. Prahy vč. Památkové zóny.

Vlastník bude dotčen dopravní obsluhou budoucí stavby (v průběhu výstavby i v průběhu trvalého užívání) a z toho plynoucích imisí (hluk, znečištěné ovzduší). Vlastník namítá, že navýšením míry využití území dojde v budoucnu k intenzivnější zástavbě a tím k přímým zásahům do práva na ochranu vlastnictví (proti snížení hodnoty nemovitosti), práva vlastníka na nerušené užívání nemovitostí a dále práva na ochranu zdraví a práva na jeho příznivé životní prostředí.

3666	MHMPXPIW7AUT	Námítka	MHMPXPIW7AUT	3016202	Nesouhlas	4. Nesouhlasím s umístěním věží v lokalitě 062/Chodov komerce, ani v lokalitě 076/Roztyly.
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------	--

Odůvodnění:
Výškové stavby nepřinesou nic pozitivního do mého životního prostředí. V okolí mého ' domova se zvýší doprava, hluk, dojde k dalšímu znečištění ovzduší. V lokalitě Roztyly se mají věže nacházet nedaleko Krčského lesa, který je důležitou přírodní lokalitou jihovýchodní části Prahy. Okolí stanice metra Chodov je již nyní zatíženo jednak Obchodním centrem Westfield, které přitahuje dopravu ze značné části Prahy a Středočeského kraje, a dále monofunkčními kancelářskými budovami komplexu The Park. Výstavba další administrativy je tak pro území nežádoucí. Věže budou plnit pouze funkci prestiže pro své majitele. Já, obyvatel dotčeného území, ve svém bydlišti pro svou potřebu dominantu či dominanty nepotřebuji.

3666	MHMPXPIW7AUT	Námítka	MHMPXPIW7AUT	3016203	Nesouhlas	5. Nesouhlasím s parametry a hranicí navržené transformační plochy 411/062/2084. Požaduji nižší intenzitu zástavby a transformační plochu vymezit pouze na nyní zastavitelných plochách.
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------	--

Odůvodnění:
V lokalitě je vymezena transformační plocha 411/062/2084, (03) 85-50- o rozloze 47 767 m²
Typ struktury: hybridní struktura
Způsob využití: obytná
Koefficient zastavení stavebního bloku ZB:
ZB_M 95% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)
ZB_S: 85%
ZB_S: [ZBV + (ZBSI - ZBV) x (12 000 - plocha bloku) /10 000] (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně)
ZB_V. 50% (pro velké bloky nad 12 000 m²)
ZB_N: 65% (pro neznámý blok)
Transformační plocha se nachází v sousedství lokality 549/Sídlíště Horní Roztyly a přístup do této transformační plochy je pouze přes Kloknerovu, Kaplanovu a Košířovu ulici, které tvoří hranici lokalit. Intenzivní zástavba ve zmíněné transformační ploše se tak významně dotkne obyvatel sousední lokality. Navíc uvedená transformační plocha zahrnuje i plochu s rozdílným způsobem IZ (izolační zeleň), která je v platném územním plánu nezastavitelná. Požaduji, aby transformační plocha nebyla vymezena v současné ploše IZ, aby izolační zeleň v území byla chráněna jako nezastavitelná plocha. Požaduji, aby plocha měla heterogenní strukturu (04), čímž bude možné nižší zastavění bloku, které bude bližší modernistické struktuře sousední lokality. Dále žádám, aby hranice plochy byla zmenšena o plochu hlídaného parkoviště a aby plocha hlídaného parkoviště byla převedena do lokality 049/Sídlíště Horní Roztyly.

3666	MHMPXPIW7AUT	Námítka	MHMPXPIW7AUT	3016204	Nesouhlas	6. Požaduji, aby hlídané parkoviště v ulici Kaplanova bylo převedeno do lokality 549/Sídlíště Horní Roztyly.
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------	--

Odůvodnění:
Parkoviště bylo vybudováno jako vybavenost urbanistického obvodu UO 513. Využívají ho obyvatelé sídlíště - lokality 549. Z tohoto důvodu by nadále mělo zůstat součástí lokality sídlíště. Pokud zůstane v lokalitě 062/Chodov komerce, dokonce v transformační ploše, může velmi jednoduše dojít k jeho zániku. Již nyní je situace s parkováním na sídlišti Horní Roztyly značně neuspokojivá a zánik, i když hlídaného parkoviště, by způsobil kolaps dopravy v klidu v této lokalitě.

3666	MHMPXPIW7AUT	Námítka	MHMPXPIW7AUT	3016205	Nesouhlas	7.Požaduji, aby na plochách současných parkovišť v lokalitě 549/Sídlíště Horní Roztyly mohly být postaveny pouze lehké parkovací domy, které budou sloužit potřebě místních obyvatel, nebo aby mohla být rozšířena kapacita parkovišť nástavbou. Požaduji proto stanovení jasných regulativů pro zastavění stavebních bloků.
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------	--

Odůvodnění:
Obávám se o osud veřejných a hlídaných parkovišť v lokalitě 549/Sídlíště Horní Roztyly. Nesouhlasím s tím, že většina parkovišť v lokalitě je převedena do ploch stavebních bloků s možností až 6 podlaží, neboť tento nedostatečný regulativ povede k zániku parkovišť, která byla vybudována jako občanská vybavenost pro obyvatele původně postavených domů. Již v současné době lokalita trpí výrazným deficitem v dopravě v klidu. MPP nestanovuje žádné podmínky (regulativy) - kromě výšky - pro zastavění stavebního bloku (např. v daném případě stavebních bloků podél ulice Ryšavého v modernistické struktuře) a bude záležet pouze na subjektivním uvážení stavebního úřadu (či OÚR MHMP), co je přijatelné. Takový přístup je nepřijatelný a silně korupční.

3666	MHMPXPIW7AUT	Námítka	MHMPXPIW7AUT	3016206	Nesouhlas	8. Požadují, aby zeleň podél významných komunikací v lokalitách 549/Sídlíště Horní Roztyly a 076/Roztyly, která byla v současném územním plánu označena jako IZ, plnila důležitou izolační funkci i nadále. V návrhu MPP požadují nahrazení těchto ploch s rozdílným způsobem využití IZ za zelenou plochu odpovídající „jiné ploše s vegetací“.
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------	--

Odůvodnění: Nesouhlasím s nahrazením izolační zeleně (zeleň s ochrannou funkcí, oddělující plochy technické a dopravní infrastruktury od jiných ploch s rozdílným způsobem využití) stavebními bloky, požaduji, aby pásy izolační zeleně včetně zemních protihlukových valů podél ulic Ryšavého, Na Jelenách, Pod Chodovem, Roztylská a U Kunratického lesa zůstaly zachovány. Izolační zeleň má kolem zatížených komunikací nenahraditelnou funkci. V plochách IZ jsou v současné době navíc vybudovány funkční protihlukové zemní valy.

3666	MHMPXPIW7AUT	Námítka	MHMPXPIW7AUT	3016207	Nesouhlas	9.Nesouhlasím s tím, že území označené jako transformační plocha 411/062/2547 bylo převedeno do lokality 062/Chodov komerce. Požaduji, aby zmíněné území bylo zpátky přefazeno do lokality 549 a transformační plocha 411/062/2547 byla zrušena.
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------	--

Odůvodnění: V návrhu pro společné jednání byla tato plocha součástí lokality 549 / Sídlíště Horní Roztyly. Logickou hranicí mezi lokalitami 549 / Sídlíště Horní Roztyly a 062 / Chodov komerce v blízkosti uvedené transformační plochy je ulice U Kunratického lesa a část ulice Ryšavého v těsné blízkosti kruhového objezdu. Na jihu transformační plocha 411/062/2547 sousedí s bezbariérovým domem Petýrkova, ve kterém jsou byty pro handicapované občany. Do transformační plochy není zahrnuta jen plocha v platném územním plánu označená jako S V - D, ale i stabilizované území, a to dokonce stabilizované území OB. Požaduji, aby plochy pare. č. 251/131, 3341/194 a 3341/109 a část parcely č. 251/159 (na které se v platném územním plánu nenachází plocha s rozdílným způsobem využití SV - D) vše v k.

ú. Chodov, byly zařazeny do parku ve volné zástavbě.					
3667	MHMPXPJ20Q5C	Připomínka	MHMPXPJ20Q5C	3016208	Nesouhlas
ČIŽP podává připomínku jako kontrolní orgán ochrany přírody podle § 80 zák. č. 114/92 Sb., k textové části MPP k článku 9 „Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území Prahy“ a ve výkresové části vymezeným přírodním parkům podle nařízení HMP č. 10/2014 Sb., k ochraně krajinného rázu (KR) podle § 12 zák. č. 114/92 Sb.					
<i>Textová část Článek 9 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území Prahy 4) Základní koncepce definuje především strukturální koncepci plánu, která zahrnuje urbanistickou koncepci, tedy koncepci městské krajiny včetně městské přírody v čl. 14 až 20, a paralelně koncepci otevřené krajiny včetně krajinného rázu 18 v čl. 21 až 27. Základní koncepce respektuje strukturální uspořádání zastavitelného území v závislosti na uspořádání veřejných prostranství19. Veřejná prostranství jsou pojímána jako základ struktury, jak je podrobně uvedeno v čl. 16. Poznámka pod čarou 18 Krajinný ráz podle § 12 zákona 114/1992, o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.</i>					
MHMP OCP vydal k návrhu MP projednání souhlasné stanovisko MP pod čj. . MHMP261348/2021 ze dne 15.3.2021.					
V bodě č. 4) Podmínky krajinného rázu, je uvedeno, že během dohodovacího jednání nebyla nalezena shoda na podmínkách ochrany krajinného rázu při stanovení plošného a prostorového uspořádání v zastavěném území a zastavitelných plochách v rámci MP. MHMP OCP se nepodílel na přípravě pravidel výškové regulace. Následně paušální schválení navrženého a plošného uspořádání v zastavěném území a zastavitelných plochách na celém území hl. m. Prahy považuje za vyloučené. Nalezení výše uvedené shody není nezbytným předpokladem pro vydání závazného stanoviska DOSS k návrhu MPP jako takovému. Zásahy do KR budou posuzovány individuálně podle § 12 zák. č. 114/92 Sb.“					
Inspekce je toho názoru, že v návrhu MPP u Přírodních parků nebyly zohledněny limity omezení využití území vyplývající ze zvláštního předpisu zák. č. 114/92 Sb., o ochraně přírody a krajiny a nařízení HMP č. 10/2014 Sb., o zřízení přírodních parků na území hlavního města Prahy (dále též „Nařízení“), podle ustanovení § 12 zák. č. 114/92 Sb. V ustanovení § 15 odst. 1, 2 a 3 Nařízení je stanoveno omezení využití území v přírodních parcích. Při projednávání MPP nebyla nalezena shoda mezi IPR a DOSS MHMP OCP na podmínkách ochrany krajinného rázu při stanovení prostorového a plošného využití v zastavěném území a zastavitelných ploch. Při uplatňování ochrany KR podle § 12 zák. č. 114/92 Sb. nelze vyloučit rozpory mezi limitem vyplývajícím z Nařízení a návrhem využití území (lokalit) podle návrhu MPP zástavbou neodpovídající Nařízení. Podle ustanovení § 18 odst. 4) stavebního zákona 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.					
Podle odst. 3) orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.					
Podle Nařízení ustanovení § 15 odst. 3) Omezení využití přírodních parků: na území přírodních parků se připouští pouze dostavba stávajících sídelních útvarů, prováděná v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, a to za podmínky, že nenaruší charakter lokality a bude plně respektovat jak její architektonicko-urbanistické hodnoty a kulturní identitu, tak osobitě krajinné a přírodní znaky včetně zachovaných pohledových horizontů, typických siluet jednotlivých panoramatických plánů krajinných dominant a podobné charakteristiky místa i oblasti. Sídelním útvarem se rozumí každá jednotka osídlení, která tvoří uzavřený, od jiných jednotek osídlení prostorově oddělený útvar.					
Při individuálním rozhodování podle § 12 zák. č. 114/92 Sb., o zásahu do KR budou proti sobě na jedné straně limity podle zvláštního předpisu zák. č.114/92 Sb. a Nařízení na druhé straně plošná a prostorová regulace lokalit MPP, která neodpovídá Nařízení. Nelze vyloučit, že vymahatelnost ochrany krajinného rázu v koncepci městské krajiny podle čl. 14 -20 je sporná, nemožná.					
Námítka č. 4 stanoviska MHMP, OCP, jako DOSS nebyla MPP vypořádána v roce 2018 ani v roce 2021, přestože má oporu ve zvláštním předpise zák. č. 114/92 Sb. a Nařízení MHMP, OCP, jako DOSS. Je tak významně omezena předvídatelnost využití území při uplatňování MPP v navazujících řízeních podle stavebního zákona a zvláštních předpisů.					
Inspekce není příslušným orgánem ochrany přírody k vyjádření k návrhu MPP, jako kontrolní orgán se s problematikou ochrany KR setkává v rámci kontrolní činnosti. Tímto upozorňuje, na neprovázanost ochrany přírody v koncepci MPP na území přírodních parků. Uplatňování ochrany KR v praxi, tak na území hl. m. Prahy povede k rozporné aplikaci.					
3668	MHMPXPJ2W38U	Námítka	MHMPXPJ2W38U	3016234	Nesouhlas
Jako vlastník dotčených pozemků (č.: 2385/13, 2385/35, 2385/62; součástí pozemku je stavba, Záběhlice [732117] zapsáno pod LV 2881) tímto podle ustanovení § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) podávám námítku k návrhu metropolitního plánu Hlavního města Prahy uveřejněného pro veřejné projednání v těchto bodech:					
Na pozemcích č.p.: 2385/13, 2385/35, 2385/62; součástí pozemku je stavba, k.ú. Záběhlice, nesouhlasíme s prostorovou regulací s navrženým rozmezím podlažnosti 3, které neodpovídá prostorovým parametrům okolní zástavby. Požadujeme navýšení na rozmezí podlažnosti 6.					
Pozemky (č.p.: .: 2385/13, 2385/35, 2385/62; součástí pozemku je stavba, Záběhlice [732117] zapsáno pod LV 2881) jsou dle návrhu metropolitního plánu pro veřejné projednání zahrnuty do výškové regulace s navrženým rozmezím podlažnosti 3.					
Pozemky jsou zvažovány k budoucímu rozvoji polyfunkční výstavby. Záměrem je zachovat současné komerční plochy v obdobném rozsahu a rozšířit území o rezidenční funkci. Komerční plochy budou při vhodném řešení případně doplněny menšími jednotkami a budou tak vytvářet aktivní komerční parter. V dalších nadzemních podlažích vzniknou jednotlivé bytové jednotky. Parter a veřejná prostranství budou mít urbanistickou návaznost na sídlištní strukturu a okolní veřejnou zeleň, tak aby řešení zajišťovalo městotvorné prostředí a kvalitní veřejný prostor.					
Budoucí záměr by mohl zlepšit prostorové kvality, urbanistické řešení oproti současnému neutěšenému stavu, v němž stávající zástavba nijak nepřispívá kvalitě veřejného prostoru ani požadavku městotvornosti.					
Předmětné pozemky se nachází na rozhraní území modernistické zástavby o 8 NP, která je v okolí ulice V Korytech. Z východní strany se nachází areály komerčního a produkčního charakteru, mezi ulicemi Jesenická a Žirovnická. Objekty mezi těmito ulicemi mají od 3 NP až do 6 NP. Severně se nachází administrativní objekty v areálu ČTK, které mají do 5 NP. Jižně od ulice navazuje lokalita s bytovými viladomy či většími rodinnými domy.					
Považujeme za vhodné zohlednit výšku okolní zástavby bytových domů a komerčních objektů. Požadované rozmezí podlažnosti reflektuje okolní zástavbu.					
Je také nutné zohlednit terénní konfiguraci v území. Výrazný severní svah s téměř 1é metrovým převýšením umožňuje výstavbu více podlažních objektů bez většího konfliktu s nižší vilovou zástavbou. Tak jak klesá terén od uličního prostoru směrem dolů od ulice Jesenická mají stavby další jedno nebo dvě podlaží pod úrovní ulice. Při porovnání s objekty nacházejícími se mezi ulicemi Jesenická a Žirovnická má navrhované rozmezí podlažnosti srovnatelné počty podlaží.					
V příloze je přiloženo kompletní odůvodnění s grafickou přílohou (ÚÁP, situace s vyznačenými výškami okolní zástavby a fotografie).					
3669	MHMPXPJ1MCQO	Námítka	MHMPXPJ1MCQO	3016210	Nesouhlas
1. Námítka neurčitosti a nejednoznačnosti MPP. Návrh MPP byl vyhotoven v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání - aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. záchytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčité, že znemožňuje určit jakých vlastníků se omezení dané umístěním dané infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.					

3669	MHMPXPJ1MCQO	Námítka	MHMPXPJ1MCQO	3016211	Nesouhlas	<p>2. <u>Námítka diskriminace vlastníků v krajinném rozhraní a Přípraží.</u></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.</p>
3669	MHMPXPJ1MCQO	Námítka	MHMPXPJ1MCQO	3016212	Nesouhlas	<p>3. <u>Námítka nezákonnosti MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací.</u></p> <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 územně-plánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.</p>
3669	MHMPXPJ1MCQO	Námítka	MHMPXPJ1MCQO	3016213	Nesouhlas	<p>4. <u>Námítka nepřipustné kumulace rolí vydavatele a pořizovatele.</u></p> <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 nezpochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) je rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí z pohledu dotčených vlastníků znamená významné ohrožení nezávislosti rozhodování o jejich námítkách či připomínkách, když p. architekt z podstaty věci nemůže být nestranným za situace, kdy bude prosazovat schválení své vlastní několikaleté práce.</p>
3669	MHMPXPJ1MCQO	Námítka	MHMPXPJ1MCQO	3016214	Nesouhlas	<p>5. <u>Námítka nesrozumitelnosti a neurčitosti MPP.</u></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 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 náměby vzít v úvahu časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel MPP (zadaní 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>
3669	MHMPXPJ1MCQO	Námítka	MHMPXPJ1MCQO	3016215	Nesouhlas	<p>6. <u>Námítka absence přezkoumatelného odůvodnění MPP.</u></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>
3669	MHMPXPJ1MCQO	Námítka	MHMPXPJ1MCQO	3016216	Nesouhlas	<p>7. <u>Námítka nepřiměřeného zásahu do práv vlastníků v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění.</u></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>
3670	MHMPXPJ202OD	Námítka	MHMPXPJ202OD	3016209	Nesouhlas	<p><u>Námítky proti návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)</u></p> <p>Podávám tímto z pozice dotčeného vlastníka, vlastníka pozemku parc.č. 405/3 k.ú. Letňany obec Praha, námítky proti návrhu předloženého Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) (dále též „MPP“), vztahující se konkrétně k pozemku par.č. 757/70 k.ú. Letňany obec Praha (dále jen „Pozemek“) a žádám o jejich řádné vypořádání.</p> <p>Námítka nazahušťovat zástavbu bytovými domy a námítka proti navrhované podlažnosti v lokalitě resp. pozemku par.č. 757/70 k.ú. Letňany,</p> <p>který se nachází na rozhraní panelákové, ale z větší části spíše původní zástavby rodinných domů (RD), tedy i mého RD. Navrženou změnou dochází k poškození mých majetkových práv a mého legitimního očekávání. Změna není v návrhu MPP odůvodněna. Zde je nutné zachovat linii výšky RD tj. max. 2 patra, nikoliv navrhovanou až 12 patrová zástavba, které je naprosto neakceptovatelná a zasahuje do majetkových práv vlastníkům RD v Jančově ulici (tedy i mne) jejich očekávání a je diskriminující a omezuje mé vlastnické právo a právo na soukromí.</p> <p>Vedou mě k tomu tyto důvody:</p> <p>Na pozemku par.č. 757/70 k.ú. Letňany se nyní nachází parkovací plocha s betonovými zatravnňovacími panely a je třeba zachovat tento ráz a nezasahovat do vlastnických práv vlastníků pozemku RD v Jančově ulici. A podpořit tak legitimní očekávání těchto vlastníků RD a tedy i mě, neboť se mi navrhovaná výška pro ev. výstavbu na tomto pozemku bezprostředně týká a nesouhlasím s ní. Není zabezpečeno mj. soukromí pro RD a neomezené užívání zahrad u RD, což je v rozporu s Listinou lidských práv a svobod (dohled z vyšších pater na zahrady), proto požaduji zachovat současný ráz tedy zeleň příp. pokračovat max. v trendu výstavby RD v této části tedy max. staveb RD do 2. pater. Na závěr dodávám, že současně výškově uspořádání RD, garáží a stavby společnosti Activa, které se nachází též v dotčené lokalitě, odpovídá výškově mé námitce vlastníka RD v Jančově ulici a mému legitimnímu očekávání, a proto by tato linie v rámci předvídatelného očekávání měla být zásadně držena. V ideálním případě podpořena zelení na tomto místě oproti jakémukoliv zhušťování zástavby. Parkoviště Jančova na pozemcích 757/68, 757/69 a 757/70 není jednoznačně jedním spojeným územním celkem se sídlištěm Avia, neboť je od něj zcela odděleno ulicí Ivančická. Plošné pokrytí těchto pozemků koeficientem umožňujícím výstavbu až 12 pater je tedy zcela neodpovídající a naprosto nenavazuje na okolní zástavbu.</p>
3670	MHMPXPJ202OD	Námítka	MHMPXPJ202OD	3016226	Nesouhlas	<p>1. <u>Námítka neurčitosti a nejednoznačnosti MPP.</u></p> <p>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 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.</p>

3670	MHMPXPJ202OD	Námítka	MHMPXPJ202OD	3016228	Nesouhlas	<p><u>2. Námítka nezákonnosti MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací.</u></p> <p>Návrh MP musí vycházet z aktualizovaných zásad územního rozvoje (AZÚR). Návrh MP je však prezentován a veřejně projednáván aniž došlo ke schválení AZÚR. Návrh MP proto není v souladu s dokumentem, který má být dokumentem nadřazeným a tato vada činí MP nezákonným. Celý proces pořizování MPP působí dojmem, že v průběhu prací na návrhu MPP byly v důsledku doktríny k využití zastavitelných ploch v centru města a blízkém okolí, typicky zástavbou tzv. Brownfieldů, stanoveny kategorie ploch v hranicích hl. m. Prahy jako Městská krajina, Krajinné rozhraní a Přípraží. Zpracovateli po veřejném projednání s dotčenými osobami v r. 2018 patrně došlo, že návrh MPP není v souladu s aktuálním zněním v té době platných ZÚR, proto schválil pořízení AZÚR 5 a též proces souběžného pořizování AZÚR 5 a MPP. Tato legislativní klička je však v rozporu se zásadou předvídatelnosti řízení o pořízení MPP, protože pojmy a kategorie v území, použité v MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci ZÚR, tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.</p>
3670	MHMPXPJ202OD	Námítka	MHMPXPJ202OD	3016229	Nesouhlas	<p>3. <u>Námítka nepřipustné kumulace rolí vydavatele a pořizovatele.</u></p> <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 nezpochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) je rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí z pohledu dotčených vlastníků znamená významné ohrožení nezávislosti rozhodování o jejich námítkách či připomínkách, když p. architekt z podstaty věci nemůže být nestranným za situace, kdy bude prosazovat schválení své vlastní několikaleté práce.</p>
3670	MHMPXPJ202OD	Námítka	MHMPXPJ202OD	3016231	Nesouhlas	<p>4. <u>Námítka nesrozumitelnosti a neurčitosti MPP.</u></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 zákonně 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>
3670	MHMPXPJ202OD	Námítka	MHMPXPJ202OD	3016233	Nesouhlas	<p><u>5. Námítka nevypořádání připomínek z roku 2018.</u></p> <p>- Coby osoba, která podala v roce 2018 připomínky k návrhu Metropolitního plánu podávám námítku, že vyhodnocení mých připomínek podaných v roce 2018 neproběhlo řádně a proces přijímání Metropolitního plánu je z toho důvodu zatížen vadou. Coby osoba, která podala připomínky jsem nebyl schopen zjistit, zda bylo mým připomínkám vyhověno či nikoliv, resp. jaké byly argumenty zpracovatele MPP pro nevyhovění mým připomínkám. Přes vynaloženou snahu jsem nebyl v rámci zveřejněných 21 pdf souborů z kategorie „06_nevyzvani“ schopen své připomínky ani vyhledat, natož pak zjistit jak byly vypořádány a odůvodněny.</p>
3671	MHMPXPJ224X0	Námítka	MHMPXPJ224X0	3016272	Nesouhlas	<p>SHRNUJÍCÍ NÁMITKA</p> <p>POŽADUJEME UKONČENÍ POŘIZOVÁNÍ METROPOLITNÍHO PLÁNU (MPP) ČI JEHO VÝRAZNÉ KOMPLEXNÍ PŘEPRACOVÁNÍ A NÁSLEDNÉ OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ.</p> <p>Rozhodování v území podle MPP by nebylo předvídatelné. MPP by stanovil nerovné podmínky pro vlastníky. Rozvoj území podle MPP není předvídatelný (nevíme, co v území bude). MMP nezaručuje udržitelný rozvoj území, ani ochranu hodnot hl. m. Prahy.</p> <p>Metropolitní plán je v mnoha ohledech nezákonný (včetně průběhu jeho pořizování), je v rozporu s právními předpisy i mezinárodními závazky ČR, neplní cíle a úkoly územního plánování je v rozporu s právními předpisy i mezinárodními závazky ČR – jak dále konkrétně upozorňujeme v jednotlivých dalších námítkách.</p> <p>Územní plán je nezastupitelný zejména v těchto oblastech:</p> <ul style="list-style-type: none">- Implementaci městských, regionálních, národních i mezinárodních strategií do závazných regulativů stanovujících využití v území.- Nastavení pravidel pro investice soukromých subjektů a třetích stran v území tak, aby vytvářely nové hodnoty a klíčové vlastnosti území (např. zelené infrastruktury)- Nastavení podmínek a pravidel pro koordinaci jednotlivých různých činností rozvoje města a složek v území (např. inženýrských sítí a vegetace) tam, kde tato koordinace není zajištěna již legislativou.- Upřesnění veřejných zájmů v místních podmínkách a vytvoření podmínek pro realizaci zajištění potřebných veřejně prospěšných staveb a opatření – např. retence vody nebo územní systém ekologické stability. A dále vyvažování a koordinace protichůdných veřejných zájmů (např. klimatických opatření a ochrany historických hodnot) tak, aby byly v důsledku naplněny všechny relevantní veřejné zájmy.- Ochrana dobře fungujících a tím hodnotných prvků a jejich klíčových vlastností v území nepožívajících jiné ochrany tak, aby nebyly při rozvoji odstraněny. Např. nechráněné (zejména soukromé) zeleně a vodních prvků ale také jejich propojení a vazeb. <p>Obecná negativa a rizika pojetí návrhu územního plánu</p> <ul style="list-style-type: none">- Metropolitní plán je velmi neurčitý, používání slovních obrátů jako zpravidla (77x ve výroku bez příloh a karet lokalit) a obvykle (7x) relativizují vyznění velkého množství pravidel. Téměř tak mimo jiné nejde předvídat intenzita využití území, protože není zřejmé, kam až lze ve výkladu zajít.- Jednotlivé lokality jsou zpracovány velmi nekonkrétně – namísto toho, aby plán využil silnou stránku členění na lokality a ke každé popsal co nejkonkrétnější zásady urbanistické koncepce, jsou i v popisech použity opakující se obecné formulace.- Nejsou vymezena žádná území, kde je rozhodování podmíněno zpracováním regulačního plánu anebo územní studií, ale zároveň je hojně využívána parametrická regulace a bodové značky. To znamená, že v území bude muset docházet k nějaké koordinaci záměrů, ale ta nemá žádný předepsaný obsah a standard. Tím není garantována úplnost nebo komplexnost při koordinaci hrozí například, že adaptace na změnu klimatu přitom vůbec nebude vědomě řešena. <p>NÁMITKY K PROCESU POŘIZOVÁNÍ</p> <p>nezákonnost procesu pořizování - neumožnění přístupu do spisu (dokonce i v období veřejného projednávání)</p> <p>V průběhu procesu pořizování nebyl veřejnosti opakovaně umožněn přístup do spisu Metropolitního plánu, a to dokonce i v období veřejného projednávání. Veřejnosti buď nebyl vůbec umožněn přístup do spisu, nebo byla – v období veřejného projednání - nucena si žádat o schůzku a dopředu si žádat o to, kterou část spisu chce vidět (namísto, aby bylo nahlížení do spisu</p>

[6] Nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy). K pojmům stanoveným v Pražských stavebních předpisech (PSP) je třeba připomenout, že stavební zákon je nadřazeným právním předpisem, tj. v případě konfliktu PSP a stavebního zákona (nebo jiných obecně závazných právních předpisů) má přednost stavební zákon (nebo jiný obecně závazný právní předpis). PSP jsou právním předpisem územně samosprávného celku (hl. m. Prahy), přičemž tyto předpisy jsou podřízeny zákonům a jiným obecně závazným právním předpisům publikovaným ve Sbírce zákonů (vyhláškám či nařízením vlády) a musí s nimi být v souladu (jak vyplývá mj. z § 31 odst. 3 písm. a) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, kde je stanoveno, že při vydávání nařízení se orgány hlavního města Prahy řídí zákony a jinými právními předpisy). Tj. pokud jsou pojmy vymezeny jinak ve stavebním zákoně a jinak v PSP, přednost má v tomto stavební zákon a nelze se opírat o PSP, resp. pojmy a ustanovení PSP je nutno vykládat ve shodě s tím, co stanoví stavební zákon.

[7] § 3 odst. 3 PSP stanoví, že území se dále člení na plochy, přičemž: a) zastavitelné území tvoří plochy zastavitelné v zastavěném území a plochy zastavitelné v dosud nezastavěném území, b) nezastavitelné území, tvoří plochy nezastavitelné v nezastavěném území a plochy nezastavitelné v zastavěném území.

[8] Dle čl. 39 odst. 2 jsou specifickým typem zastavitelných lokalit lokality zastavitelné nestavební, které jsou vymezeny pro ochranu velkých parků uvnitř městské krajiny.

[9] Lokality č. 826 a 831 ad.

[10] Podle tohoto ustanovení lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Je třeba připomenout, že obdobné ustanovení obsahuje i nový stavební zákon – zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon (§ 108 odst. 4: „Jedná-li se o změnu územního plánu, lze další zastavitelné plochy touto změnou vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.“).

3671	MHMPXPJ224X0	Námítka	MHMPXPJ224X0	3016276	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

NÁMITKA K ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE

popis řešení v plánu a jeho citace: Metropolitní plán se deklaruje jako strukturální plán (článek 2 textové části). Tento termín ale zřejmě chápe jen ve smyslu hmotného prostředí, čímž se zásadně liší od strukturálních plánů, jak jsou známy z jiných míst. Strukturální plány se vyskytují v řadě zemí západní Evropy, existují například pro Vídeň, Berlín či Mnichov, ve Vlámsku a Nizozemí se zpracovávají pro regiony. Obsahují zejména vymezení a polycentrické uspořádání center; některé rozlišují centra stabilizovaná od růstových či v extrémním případě center nových. Dále mohou vyznačovat centra navzájem propojená / kooperující apod. Pojetí strukturálního plánu v zahraničí do značné míry odpovídá základní koncepci rozvoje území obce, požadované pro územní plán českým stavebním zákonem - jako dobrý příklad z Česka lze uvést Olomouc. Metropolitní plán jako základ koncepce uvádí čtyři principy, z nichž první je “návrat ke středu” (článek 9). Tento princip v článku 10 odst. (1) se upřesňuje jako “rozšíření celoměstského centra a posílení subcenter”. Subcentra se ale v dalším textu ani v grafice již nevymezují. Metropolitní plán tedy subcentra nevymezuje, a tudíž ani jejich rozvoj, stabilizaci či vznik nijak neovlivňuje. Deklarovaným “návratem ke středu” a absencí “subcenter” je koncepce Metropolitního plánu implicitně v nesouladu s obecným trendem plánování měst a městských regionů směřujícím k podpoře polycentrického rozvoje a města krátkých vzdáleností.

námítka: VYMEZIT PRO CELÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ OBSLUŽNÁ CENTRA V POLYCENTRICKÉM USPOŘÁDÁNÍ OD CELOMĚSTSKÉHO CENTRA PŘES SEKUNDÁRNÍ CENTRA VELKÝCH OBYTNÝCH CELKŮ AŽ PO MÍSTNÍ CENTRA, KTERÁ BUDOU V DOBRÉ PĚŠÍ DOSTUPNOSTI ZE VŠECH OBYTNÝCH PLOCH. PRO CENTRA STANOVIT ODPOVÍDAJÍCÍ REGULATIVY, KTERÉ ZAJISTÍ PODÍL OBSLUŽNÝCH FUNKCÍ ODPOVÍDAJÍCÍ HIERARCHICKÉMU STUPNI CENTRA.

Absence jiných center nežli celoměstského v Metropolitním plánu má závažné důsledky pro regulaci, která je uplatňována především na úrovni lokalit. Regulativy, které Metropolitní plán stanoví, by měly především vycházet z polycentrického uspořádání a hierarchie center v tom smyslu, aby podpořily rozvoj, stabilizaci popřípadě vznik center různých úrovní a aby míra rozvoje lokalit mimo centra vycházela z dostupnosti center - tím se naplní princip města krátkých vzdáleností. Pokrytí obytného území obslužnými centry s dobrou dostupností (pěší pro místní centra, MHD pro vyšší centra) je základním kritériem pro město krátkých vzdáleností.

VIZ POPIS ŘEŠENÍ V PLÁNU A JEHO CITACE

NÁMITKY K OBECNÝM PRINCIPŮM REGULACE MPP

popis řešení v plánu a jeho citace: Cílový charakter lokalit je vyjádřen v naprosté většině příliš obecným popisem, který je mezi jednotlivými lokalitami i zaměnitelný (tj. nejsou dostatečně a konkrétně vyjádřena specifika lokality), ani stanoveny jakékoli konkrétní limity.

Např. 027 / Holešovice

Zastavitelnost: zastavitelná stavební

· *Typ struktury: bloková struktura*

· *Způsob využití: zastavitelná obytná*

· *Míra stability: stabilizovaná*

Cílový charakter lokality

· *Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Holešovice se strukturou blokovou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.*

· *Lokalita Holešovice je vymezena jako lokalita s blokovou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání bloku s nezpevněnými či částečně zastavěnými vnitrobloky, v prolukách a transformačních plochách doplňování zástavby v souladu s charakterem území, rozvíjení prostupnosti podél Vltavy, dotvoření Argentinské ulice zástavbou respektující okolí a naplňující potenciál místa. Velké bloky jsou prostupné veřejně přístupnými pasážemi. Dvojice věží u předmostí Libeňského mostu je výškovou dominantou. Využití lokality je stanoveno jako obytné se stabilizovanou sítí veřejné infrastruktury určené k doplnění v transformačních plochách. Součástí lokality je oplocený a prostupný areál Pražské tržnice, zahrnující občanskou a komerční vybavenost.*

námítka: Požadujeme popis všech lokalit upřesnit tak, aby bylo možné dle tohoto popisu rozhodnout o tom, je nebo není-li možné umístit záměr do území, a tak aby byl chráněn charakter lokality, resp. a vytvářen cílový.

Cílový charakter lokality by mohl být popsán např. takto:

· *Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Holešovice. Celkový podíl bydlení v lokalitě je minimálně 60%, podíl bydlení jednotlivých stavebních záměrů je 50-100 %.*

· *Bloková struktura s převážně uzavřenou stavební čarou, přípustně i volnou stavební čarou.*

· *Monotónní blokový charakter je ožiován parčíky, rozšířením veřejných prostranství, ustoupeními od uliční čáry, veřejně přístupnými částmi blokové struktury či obdobnými, často pobytovými, „vizuálními brzdami“. Zástavba je historicky i tvarově rozrůzněná. Bloky nebývají úplně uzavřené, ale drží jasně vymezená nároží. Některé bloky jsou otevřené, se solitéry. Často jsou ve vnitrobloku nízké průmyslové haly. Průměrná zastavěná plocha bloku je 50%. Je zde patrná stopa stavebních záměrů a regulací z různých historických etap – například zalamování stavení čáry a tvar parcel v rámci bloků.*

· *Domy typicky do 6 NP + 1 ustupující, výjimečně 7+1 NP nebo 8 NP. Parter významnějších ulic (výčet) je věnován nebytové funkci (maloobchodu, službám, admn,...) o ploše max 200 m2.*

· *Domy mají délku uliční fasády obvykle 25 m, výjimečně 40 m. Hlavní římsa průběžná v jedné výškové a půdorysné úrovni, jedno ustupující patro, min o 2 m.*

· *Veřejná občanská vybavenost nemusí dodržovat cílový charakter.*

Příliš obecný popis charakteru lokalit nezaručí, co se s územím stane. Na základě obecného popisu bez konkrétních čísel nebudou mít stavební úřady vodítko na základě čeho rozhodovat. Míra nejistoty je příliš velká a nejednoznačný právní výklad bude předmětem soudních sporů.

NÁMITKY K OBECNÝM PRINCIPŮM REGULACE MPP

popis řešení v plánu a jeho citace: Obecný popis charakteru lokalit neurčuje, co je a není v území možné umístit. A ani kombinace všech regulativů, které se mají uplatnit pro konkrétní území, není jednoznačně, co je a není možné. MPP je nepřehledný a právně nejednoznačný.

námítka: A. Požadujeme upravit regulativy MPP tak, aby byl jednoznačný právní výklad toho, co se kde může a nemůže stavět.

B. Požadujeme přepracovat systém regulativů MPP tak, aby se běžný uživatel v něm byl schopen orientovat. (V platném plánu získá základní informaci jedním kliknutím. V průběhu veřejného projednání jsme se dotazovali na konkrétní fiktivní záměry a ptali se zástupců pořizovatele a zpracovatele, jestli je bude či nebude možné v konkrétním území umístit a odpovědi byli nejisté či pokaždé různé. Takovou míru nejistoty pro celé území Prahy není možné přijmout.

NÁMITKY K OBECNÝM PRINCIPŮM REGULACE MPP

popis řešení v plánu a jeho citace: MPP absentuje na regulaci funkčního využití, dokonce i na minimální či maximální podíly funkcí v území. V obytném území je umožněno umístit v podstatě jakoukoli vybavenost (včetně komerční) či pracovních příležitostí. Neomezuje ani maximální kapacity záměru vstupujícího do území např. obchodního centra.

námítka: Požadujeme pro jednotlivé struktury stanovit minimální a maximální podíly funkcí, příp. je stanovit jednotlivě v individuálních krycích listech lokalit či jiným způsobem. Požadujeme omezit max. kapacity záměru (např. obchodního centra) opět pro jednotlivé struktury nebo lokality.

Není možné přijmout tak vysokou míru nejistoty – že v podstatě není vůbec jisté, co v lokalitě vznikne. Je potřebné stanovit minimální a maximální podíly jednotlivých funkcí. Např. stavit minimální podíl bydlení např. 50% (z důvodu ochrany funkce bydlení) a max. podíl bydlení např. 80 % z důvodu zachování polyfunkčního využití území,...

NÁMITKY K OBECNÝM PRINCIPŮM REGULACE MPP

popis řešení v plánu a jeho citace: Dopravní model MPP je vypočten dle předpokládané varianty využití území, reálný stav dle flexibilních regulativů MPP ale může být velmi odlišný od této

varianty.
námítka: Požadujeme zpravování dopravního modelu v krajních variantách, které umožňuje Metropolitní plán a dle metod prognózy generované dopravy (metodika certifikovaná ministerstvem dopravy) a jejich následné posouzení v rámci VVURU.

Dopravní model MPP je vypočten dle předpokládané varianty využití území, reálný stav dle flexibilních regulativů MPP ale může být velmi odlišný od této varianty. Dopady na životní prostředí území Prahy tak mohou být výrazně jiné, než ty, které byly v rámci VVURU posuzovány.

NÁMITKY K OBECNÝM PRINCIPŮM REGULACE MPP
popis řešení v plánu a jeho citace: Dle článku 164 MPP nevymezuje plochy a koridory, v nich je podmínkou pro rozhodování v území vydání regulačního plánu. Dle článku 165 nevymezuje plochy a koridory, v nich je podmínkou pro rozhodování v území zpracováním územní studie.
MPP často využívána parametrickou regulace a bodové značky, které předpokládají „dohodu v území“, není však řešeno, co má tato dohodou v území být a ve výsledku to může být dohoda vlastníků bez účasti města či představa majoritního vlastníka o rozvoji území. Město by tak ztratilo kontrolu nad rozvojem svého území a ještě navíc klade nerovné podmínky vlastníkům. Velká transformační a rozvojová území jsou navíc často rozdělena na menší plochy, které mohou splnit požadavky jednotlivě (viz např. Bubny) – riziko nekoncepčního rozvoje území je proto obrovské.
námítka: A. Požadujeme podmínit rozhodování v některých územích (především velkých rozvojových a transformačních územích) zpracováním regulačního plánů a v jiných zpracováním územní studie. Určit podmíněnost RP či ŮS dle míry stability území, potřebnosti ochrany hodnot a míry rizika způsobeného nekoordinovaným rozvojem, pro tu kterou konkrétní lokalitu.
B. Požadujeme podmínit rozhodování v území Pražské památkové rezervace vymezením ploch, které budou ve výsledku pokrývat celé území PPR, pro zpracováním regulačních plánů, A. Je často využívána parametrická regulace a bodové značky. To znamená, že v území bude muset docházet k nějaké koordinaci záměrů, ale ta nemá žádný předepsaný obsah a standard. Tím není garantována úplnost nebo komplexnost při koordinaci a hrozí například, že veřejná vybavenost, veřejná prostranství či parky budou umístěny na nejhorších místech.
B. Požadavek na zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace (čili regulačních plánů) je v Management plánu ochrany historického jádra Prahy jako památky UNESCO, navíc mnohé další požadavky tohoto plánu ochrany jako je ochrana vnitrobloků se vztahují k měřítku regulačního plánu a územním plánem je nelze vyřešit. Plán ochrany je vyjádřením našich mezinárodních závazků.

NÁMITKY K OBECNÝM PRINCIPŮM REGULACE MPP
popis řešení v plánu a jeho citace: Nekoncepční výšková regulace – „hladiny věží“ Metropolitní plán umísťuje bez dostatečného odůvodnění toho, proč byly zvoleny právě tyto. Kapacitní výškové stavby umísťuje i na místech bez kolejové dopravy jako je Pelc-Tyrolka či Bohdalec či do míst, která již dnes jsou dopravně přetížena. MPP tak výrazně zhodnocuje některé pozemky, aniž by dokázal vysvětlit proč – odůvodnit veřejným zájmem.
námítka: Požadujeme odstranění „hladiny věží“- výškových staveb nad 12 podlaží.
MPP nevysvětluje dostatečně, jaký je veřejný zájem na tom, aby na Bohdalci, na Jižním Městě či na Pelc-Tyrolce byly 21 či 27 patrové věže.

NÁMITKY K VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI
popis řešení v plánu a jeho citace: MPP odvozuje potřebnost veřejné vybavenosti (plochy, značky a procentuální podíly) a to i pro nové velké transformační a rozvojové plochy z:
1) analýzy stávajícího území - lokality, ve kterých nebyl na základě analýzy zjištěn více jak jeden deficit z následujících zařízení – mateřské školy, základní školy, kultura, sociální péče, zdravotnictví. To ale znamená, že deficit jednoho druhu zařízení ze jmenovaných tam být mohl a rovněž mohl být v těchto lokalitách deficit jiných zařízení než jmenovaných, zároveň tato analýza stavu neřeší, jestli zařízení VV mají vhodně velké pozemky. Takovýto výpočet potřebnosti ploch pro občanskou vybavenost navíc v sobě nezahrnuje stávající deficity území, ani výpočet potřeb z ploch navržených k zastavění (bez parametrické regulace nebo značek nebo ploch).
2) z následujícího výpočtu (viz Příloha. č. 2 – *Odůvodnění Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu), textová část odůvodnění, kapitola 9 - Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení. Část osmá: Veřejná vybavenost, str. 253-254*), v němž jsou pouze některé druhy veřejné občanské vybavenosti a ty opět vychází ze stavu v území (počet jednotek ve školách a školkách na 1000 obyvatel atd. - a neřeší stávající deficity míst ve školách a školkách, neřeší demografickou prognózu - stárnutí obyvatel,...) a podstatná část typů VV (střední a vysoké školy, veřejná správa, IZS, ochrana obyvatelstva, nemocnice, další zdravotní a sociální služby, kultura, volnočasová centra pro děti a seniory, sportovní a mnohé další) ve výpočtu chybí.
námítka: Požadujeme, aby vymezení ploch pro novou veřejnou občanskou vybavenost (ať u plochou, značkou či procentem) odpovídalo v jednotlivých lokalitách ploše potřebné pro všechny druhy veřejné vybavenosti (nejlépe dle normových hodnot) pro předpokládaný počet obyvatel a s ohledem na demografické trendy jako je stárnutí populace a s ohledem na stávající deficity území.
Plochy, značky a podíly plánované veřejné vybavenosti jsou výrazně podceněné - naprosto neodpovídají plochám potřebným pro všechny druhy veřejné vybavenosti pro předpokládaný počet obyvatel a s ohledem na demografické trendy jako je stárnutí populace a s ohledem na stávající deficity území. - viz popis řešení v plánu a jeho citace

NÁMITKY K VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI
popis řešení v plánu a jeho citace: Metropolitní plán stanovuje pro velká rozvojová a transformační území podíl (až na výjimky) minimální podíl veřejné vybavenosti 5 %. U menších rozvojových a transformačních území často není minimální podíl vůbec stanoven.
námítka: Požadujeme stanovit takový podíl veřejné vybavenosti v jednotlivých transformačních a rozvojových plochách, který odpovídá skutečným potřebám v území - čili plochám potřebným pro plánovaný počet obyvatel a dorovnávací stávající deficity v území.
Minimální podíl občanské vybavenosti OVmin: 5% se ukazuje v jednotlivých území pro veškerou veřejnou vybavenost potřebnou vzhledem k plánovanému počtu obyvatel a stávajícím deficitům jako naprosto nedostatečný. 5% rovnoměrné rozdělení napříč městem neodpovídá nerovnoměrné distribuci stávajících deficitů. viz např. Analýza infrastrukturních potřeb hl. m. Prahy (zaměřená na infrastrukturu vybrané občanské vybavenosti) | leden 2019 <https://iprpraha.cz/stranka/3162/analyza-infrastrukturnichpotreb-hl-m-prahy-zamerena-na-infrastrukturu-vybraneobcanske-vybavenosti>

NÁMITKY K VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI
popis řešení v plánu a jeho citace: Stávající veřejná občanská vybavenost (na městských a státních pozemcích) je regulována striktně jako veřejná vybavenost, což znemožňuje polyfunkční využití.
námítka: Doporučujeme stávající veřejnou občanskou vybavenost rozdělit do dvou kategorií a stanovit k tomu příslušné regulativy - na tu vybavenost, kde je vhodné zachovat stávající monofunkční využití pouze jako veřejné občanské vybavenosti a na tu, kde by mohlo být žádoucí polyfunkční využití (např. pro městské byty). Tedy stanovit minimálně dva druhy regulativů - jeden, který umožní pouze veřejnou občanskou vybavenost a druhý, který umožní více polyfunkční využití se stanovením minimálního podílu veřejné občanské vybavenosti.
Není praktické, aby na městských či státních pozemcích se stávající vybaveností napříč celým městem nemohlo být umožněno polyfunkční využití. V případě některých pozemků je potřebné zachování jejich monofunkčního využití, u jiných může být vhodné umožnit polyfunkční využití. Doporučujeme toto bedlivě zvážit a konzultovat s jednotlivými městskými částmi, aby se předešlo situacím, kdy bude zbytečně blokován potenciální veřejný projekt na městských či státních pozemcích.

NÁMITKY K VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI
popis řešení v plánu a jeho citace: Veřejná občanská vybavenost není označena jako veřejně prospěšné stavby.
námítka: Požadujeme vymezení pozemků pro veškerou plánovanou veřejnou občanskou vybavenost jako veřejně prospěšných stavby, příp. v případě transformačních území s parametrickou regulací podmíněnost zpracováním regulačních plánů, které vybavenost vymezí.
S vymezením veřejně prospěšných staveb je spjato předkupní právo (resp. vyvlastnění dle nového stavebního zákona) pro město. V případě, že nejsou VPS vymezeny, město nemá jistotu, že se dostane k pozemkům a že bude moci potřebnou veřejnou vybavenost realizovat.

NÁMITKY K ZELENÍ
popis řešení v plánu a jeho citace: MPP některou izolační zeleň označuje jako parky, jinou ruší a zahrnuje ji do ploch lokality, příp. dopravní či jiné stavby, čímž umožňuje její zastavění.
námítka: požadujeme vymezení izolační zeleně minimálně v rozsahu ploch platného územního plánu, příp. její naprosto minimální redukci - v některých konkrétních plochách tam, kde je to skutečně důvodné.
Izolační zeleň má svou nezastupitelnou funkci – izolační zeleň je zeleň (existující nebo navržená) oddělující osídlenou zástavbu od významnějšího zdroje znečištění ovzduší (např. komunikace, průmyslové zóny, apod.). Nelze ji proto v žádném případě považovat za park, který je určen k pobytu a rekreaci. Rovněž není vhodné umožnit izolační zeleň částečně zastavět - listy stromů a keřů totiž fungují jako velmi účinné bezúdržbové filtry zachytávající ze vzduchu pevné částice prachu, s redukcí izolační zeleně tak dojde ke zhoršení kvality ovzduší v okolí.

NÁMITKY K ZELENÍ
popis řešení v plánu a jeho citace: Případná výstavba v místě definovaném MPP jako „park ve volné zástavbě“ je možná za předpokladu, že podíl nezpevněných ploch z celkové výměry parku ve volné zástavbě se oproti stávajícímu stavu nesníží. Tato „kompenzace“ může být zajištěna například úpravou komunikací v parku, kde dojde k minimalizaci dnes předimenzovaných dopravních propojení a jejich navrácení do parkové plochy, ale také např. dětských hřišť.
námítka: Požadujeme, aby v parku ve volné zástavbě nebylo možné umísťovat stavby namísto zpevněných ploch.
Je nepřijatelné, aby revitalizace parku, která sníží plochu zbytečných (asfaltová či betonová plocha bez využití) nebo dokonce užitečných zpevněných ploch (dětské hřiště), umožnila umístění

(1) *Urbanistická koncepce je stanovena pro zastavitelné území a souhrnně vyjadřuje požadavky na zastavitelné stavební i nestavební lokality, popřípadě jejich části.*
(2) *Rozvoj zástavby je navržen do stavebních bloků vymezených a obslužených veřejným prostranstvím. Rozvoj městské přírody je navržen v nestavebních blocích, zejména za účelem zlepšení kvality přírodních a krajinných složek a klimatických podmínek na území města.*
námítka: Požadovat rozvoj zelené infrastruktury (namísto městské přírody) zejména za účelem zlepšení kvality přírodních a krajinných složek a klimatických podmínek na území města požadovat i ve stavebních blocích tak, aby narůstala anebo ve stabilizovaném území alespoň neklesal její adaptační a mitigační efekt.
Zavést koeficient zeleně nebo obdobný nástroj, který ve stavebních blocích bude garantovat minimální rozsah a efekt vegetace a bude obdobně jako stávající koeficient zeleně platného územního plánu rozlišovat efekt různých typů vegetace; na rostlém terénu s plným efektem a započítáním, na konstrukcích nebo v dlažbě se sníženým efektem a započítáním. Přitom využívat v EU i v ČR zaužívaného termínu zelená infrastruktura, který je obsažen i v novém stavebním zákoně, který je již platný, zatím však nenabyl účinnosti. V tomto smyslu termín definovat v definici pojmů.
Zlepšovat klimatické podmínky je nejdůležitější v místě pobytu osob, což jsou zpravidla stavební bloky. Vegetace ve vnitroblocích, na konstrukcích či střešních zahradách má proto nejpřímější efekt a nenahraditelnou roli a je třeba jasně obecnými i konkrétními regulativy směřovat k tomu, aby byla stávající chráněna a vznikla nová.
To neznamená, že větší parky a propojení do volné krajiny nejsou důležité, hrají však v rámci systému zelené infrastruktury jinou roli a naplňují jiné potřeby.

Příklad formulace dílčí části zpracování námítky do koncepce ochrany hodnot:
Městská příroda, resp. zelená infrastruktura ve stavebních blocích ve formě vegetace na terénu, na konstrukcích a střešních zahradách bude ve stabilizovaném území chráněna tak, aby nedocházelo k její redukci. Při nahrazování stávající vzrostlé vegetace nově budovanou a vysazovanou bude zohledněna vyšší adaptační a mitigační funkce starých vzrostlých stromů.

Příklad formulace dílčí části zpracování námítky do urbanistické koncepce:
Ve stavebních blocích stanovuje žádoucí rozsah zelené infrastruktury koeficient zeleně.

3671 MHMPXPJ224X0 Námítka MHMPXPJ224X0 3016297 Nesouhlas

02/ Hlava II Urbanistická koncepce
článek: Článek 16 Veřejná prostranství jako základ struktury města
popis řešení v plánu a jeho citace: Urbanistická koncepce nepracuje vědomě se zásadami pro zelenou infrastrukturu a to ani ve vazbě na veřejná prostranství, zatímco například s technikou a dopravní infrastrukturou ano:
(1) *Základem stávající i nově navržené struktury zastavitelného území je kostra veřejných prostranství tvořená sítí ulic a doplněná náměstími a městskými parky, případně dalšími veřejně přístupnými plochami.*
(2) *Koncepce veřejných prostranství respektuje nové nároky na kvalitu veřejného prostoru a vytváří předpoklady pro zvýšení jeho kvality.*
Ucelená síť veřejných prostranství zajišťuje prostupnost města a je jedním ze základních kamenů jeho obrazu.
(3) *Metropolitní plán stabilizuje vymezení veřejných prostranství. Síť veřejných prostranství představuje trvalý řád ve struktuře města, je základem jeho prostorového uspořádání a zpravidla prostorem provedení dopravní a technické infrastruktury a pro obsluhu zástavby včetně veřejné vybavenosti.*
(4) *Veřejná prostranství jsou na základě kompozičních principů hierarchicky rozdělena do čtyř úrovní dle čl. 81 a 85.*

Metropolitní plán (jako je např. trojuhelník u Javoru na Smetanově nábřeží, 123/002/2974 Park u Novotného lávky - místní park) nechrání některé menší drobné plochy veřejné zeleně. Stejně tak nechrání řadu ploch izolační zeleně.

článek: Článek 19 Koncepce městské přírody
popis řešení v plánu a jeho citace: Jako kategorii nejbližší zelené infrastruktury návrh územního plánu používá termín „městská příroda“.
(1) *Metropolitní plán navrhuje principy ochrany a rozvoje městské přírody tak, aby byly zajištěny vhodné podmínky pro život ve městě včetně dostatečného zázemí pro rekreaci i pro udržení dochovaných přírodních hodnot. Metropolitní plán navrhuje vytvoření kompozice městských parků, zejména v duchu hodnot historických kompozic, i posilování jejich provázanosti a přístupnosti při zachování environmentálního a hygienického významu.*
(2) *Struktura městské přírody je dána přítomností, rozložením a podrobnějším popisem nestavebních bloků. Nestavební bloky zpravidla charakterizuje nepevněný terén pokrytý vegetací s různou mírou kulturních zásahů a úprav. Budovy se v nestavebních blocích nevyskytují, nebo vyskytují ojediněle.*
(3) *V nestavebních blocích sdružených do městských parků jsou urbanistické vztahy nahrazeny cestní sítí a její návazností na uliční prostranství.*
(4) *Městská příroda je doplněna dalšími plochami nepevněného terénu s přítomností trvalé vegetace v různých formách v rámci stavebních bloků a parkově upravených částí náměstí.*
(5) *Městská příroda je v rámci městské krajiny doplněna enklávami otevřené krajiny, které jsou dále popsány v koncepci otevřené krajiny v čl. 21 odst. 4.*
článek: Článek 20 Kompozice městských parků
popis řešení v plánu a jeho citace: 1) *Metropolitní plán respektuje a rozvíjí stávající městské parky a hodnotná přírodní území. Regulativy jsou stanoveny především s ohledem na celkovou kompozici krajiny.*
(2) *Krajinný rámec celkové kompozice Prahy tvoří horizont horních hran a svahů údolí Vltavy, jejich přítoků a další výrazné terénní předěly. Městské parky jsou v Metropolitním plánu vymezeny tak, aby pohledově exponované nezastavěné nebo řídce zastavěné svahy byly chráněny.*
(3) *Metropolitní plán navrhuje využít řadu stávajících ploch s neudržovanou vegetací, zejména míst přirozených volných prostupů městem podél vodních toků, pro založení nových městských parků.*
(4) *Městské parky jsou na základě kompozičních principů hierarchicky rozděleny do čtyř úrovní dle čl. 85.*

námítka: Do urbanistické koncepce zařadit zelenou infrastrukturu a definovat její účel jako naplňování ekosystémových služeb zejména v oblasti rekreace a regulace klimatu a její prostorové řešení jako propojeného systému různých měřítek od uliční zeleně po biocentra a biokoridory ÚSES. Pro zelenou infrastrukturu stanovit konkrétní zásady její ochrany a rozvoje.
Do urbanistické koncepce zařadit ochranu a zlepšování provětrávání struktury města aby se zlepšoval přísun chladnějšího a čistšího vzduchu z ploch zeleně ve městě a z okolní volné krajiny.
Do urbanistické koncepce nebo koncepce zelené infrastruktury zařadit požadavek na doplnění stromořadí či samostatných stromů v souvisle obestavěných ulicích a na náměstí všude tam, kde to není prokazatelně prostorově vyloučeno.
Do urbanistické koncepce zařadit požadavek na použité takového prostorového, funkčního a materiálového řešení veřejných prostranství, aby co nejvíce pomáhalo prevenci před přehříváním a v co nejvyšší míře umožňovalo zasakování vody. A to vždy pokud to není v rozporu s cílovým charakterem či využíváním veřejného prostranství anebo prokazatelně vzhledem k místním podmínkám nemožné.
Do urbanistické koncepce zařadit princip, že adaptační opatření je možné realizovat ve všech plochách s rozdílným funkčním využitím.
Vymezovat důsledně plochy vegetace ve veřejných prostranstvích jako veřejnou zeleň v částech s vysokou mírou zastavěnosti jako například v historickém centru a to i v případě, že se bude jednat o menší plochy než doporučený rozměr, který uvádí vyhláška. Vymezením chránit také izolační zeleň.
Zelená infrastruktura je základem adaptace. Resilience jednotlivých ekosystémů sídelní zeleně a modrozelené infrastruktury je závislá zejména na jejich vzájemné propojenosti; ta je vhodná i pro jejich rekreační funkci.
I přes investiční složitost je třeba doplňovat stromy v ulicích, protože se jedná o prostranství, kde je pohyb veřejnosti nezbytný pro zajištění základních potřeb za jakýchkoli podmínek, tedy i klimaticky nepříznivých. Parky jako kostra zelené infrastruktury proto nepostačují.
Pro případné nejistoty s interpretací je stanovení zásady, že adaptační opatření je možné realizovat ve všech plochách s rozdílným funkčním využitím obecným principem, který pomůže vytvořit jednoznačný výklad a tím prostor pro realizaci adaptačních opatření.
Odůvodněně lze vymezovat i malé funkční plochy, což v případě vymezení ploch veřejné zeleně lze odůvodnit jako ochranu vegetace a jejího pozitivního vlivu na mikroklima v hustě zastavěných plochách.
Vágní prostory se sukcesí a izolační vegetace nejsou v MP brány jako hodnota k ochraně, přitom tvoří nepostradatelnou část zelené infrastruktury důležitou pro hygienu životního prostředí i biodiverzitu.

3671 MHMPXPJ224X0 Námítka MHMPXPJ224X0 3016298 Nesouhlas

02/ Hlava III Koncepce (otevřené) krajiny
článek: Článek 21 Otevřená krajina
popis řešení v plánu a jeho citace: Plán nestanovuje zásady ochrany hodnot v otevřené krajině, v její koncepci pouze konstatuje stav a odůvodňuje podrobnější regulativy: 4) *Součástí otevřené krajiny jsou nezastavitelné lokality obklopené souvislým zastavitelným územím města. Těmito enklávami otevřené krajiny jsou zpravidla lesnatá a přírodně hodnotná území, která*

3671	MHMPXPJ224X0	Námítka	MHMPXPJ224X0	3016299	Nesouhlas	<p>02/ Hlava III Koncepce (otevřené) krajiny</p> <p><u>článek:</u> Článek 25 Protierozní opatření v otevřené krajině</p> <p><u>popis řešení v plánu a jeho citace:</u> (1) Metropolitní plán vytváří podmínky pro zvýšení protierozní ochrany území především stanovením regulativů, které <u>umožní</u> doplnění trvalé vegetace do krajinné struktury a následné snížení vodní a větrné eroze zejména v okolních zemědělsky intenzivně využívaných plochách.</p> <p>(2) Regulace území otevřené krajiny na základě principu podpory zvyšování ekologické stability krajiny dle čl. 108 působí celoplošně jako protierozní opatření.</p> <p>námítka: Navrhnout opatření protierozní ochrany a retence vody ve volné krajině a zařadit je jako veřejně prospěšné opatření (VPO).</p> <p>Pouze umožnit opatření protierozní ochrany je nedostatečné pro jejich reálné prosazení na soukromých pozemcích tam, kde vlastník sám není ve věci aktivní. VPO dá veřejné správě možnost převzít iniciativu a opatření realizovat.</p>
3671	MHMPXPJ224X0	Námítka	MHMPXPJ224X0	3016300	Nesouhlas	<p>02/ Hlava IV Koncepce infrastruktury</p> <p><u>článek:</u> Krajinná infrastruktura (ÚSES) Článek 29 Koncepce krajinné infrastruktury</p> <p><u>popis řešení v plánu a jeho citace:</u> (1) Krajinnou infrastrukturu v Metropolitním plánu reprezentuje zejména územní systém ekologické stability (dále také „ÚSES“). Vymezení ÚSES zajišťuje podporu pro základní nezbytnou míru ekologické stability krajiny jako celku a pro udržitelný rozvoj území, jehož je ekologická stabilita (rovnováha) základní součástí.</p> <p>(2) Koncepce ÚSES je předurčena vymezením ÚSES nadmístního významu (regionálního a nadregionálního) v ZÚR.</p> <p>(3) Metropolitní plán vymezuje ÚSES na základě aktuálního oborového podkladu – Plánu místního ÚSES. V řadě případů nelze stanovit jednoznačné hranice skladebných částí ÚSES – biocenter a biokoridorů. Proto Metropolitní plán také užívá způsob vymezení v prostoru k upřesnění, a tím vytváří podmínky pro předpokládané zpřesnění vymezení ÚSES v podrobnějších dokumentacích bez nutnosti pořízení změny Metropolitního plánu.</p> <p>(4) Vymezením ÚSES jsou vytvořeny prostorové podmínky pro udržení a obnovu ekologické stability krajiny v rozsahu území dle správních hranic Prahy a pro souvislé propojení systému směrem do území sousedních obcí Středočeského kraje. Podmínky a požadavky pro plochy a koridory krajinné infrastruktury jsou podrobněji stanoveny v čl. 113 až 116.</p> <p>(5) Koncepce krajinné infrastruktury je vyjádřena v grafické části Z 02 a Z 03.</p> <p>námítka: V celém správním území města pracovat s termínem zaužívaným v EU i ČR – zelená infrastruktura – je obsažen i v novém stavebním zákoně, který je již platný, zatím však nenabyl účinnosti. V tomto smyslu termín definovat v definici pojmů.</p> <p>ÚSES zahrnout do koncepce veřejné infrastruktury, ale neredukovat ji pouze na samotný ÚSES, ale zahrnout celé spektrum prvků v sídle i volné krajině.</p> <p>Stanovit prvky ÚSES přesně vymezením hranic jeho jednotlivých skladebných prvků a zařadit nefunkční prvky ÚSES mezi VPO.</p> <p>Tam, kde jsou vymezovány nové zastavitelné plochy v blízkosti nově navržených prvků zelené infrastruktury jejich realizací zástavbu podmínit.</p> <p>Nestanovení hranic skladebních částí zamezuje jak přesnému zacílení ochrany, tak vymezení jako VPO a jejich realizaci v situaci, kdy majitel pozemku o jejich realizaci nemá zájem.</p> <p>Podmínění nové zástavby realizací prvků zelené infrastruktury zajišťí koordinovanou a efektivní realizaci zelené infrastruktury spolu s výstavbou.</p>
3671	MHMPXPJ224X0	Námítka	MHMPXPJ224X0	3016301	Nesouhlas	<p>02/ Hlava IV Koncepce infrastruktury</p> <p><u>článek:</u> Článek 30 Koncepce dopravní infrastruktury</p> <p>námítka: Zpracovat infrastrukturu pro pěší a cyklisty minimálně ve stejné podrobnosti jako pro IAD a MHD a to včetně vymezení veřejně prospěšných staveb tam, kde to bude třeba.</p>
<p>Zatímco v oblasti automobilové dopravy jsou komunikace dořešeny až do nejnižší úrovně a je vymezena řada veřejně prospěšných staveb, pro pěší a cyklistickou dopravu, kde je infrastruktura zatím nespojitá a s řadou problémů to v tomto detailu a míře prosaditelnosti vyplývající z VPS zpracováno a vymezeno není. To znamená znevýhodňování módů dopravy z pohledu klimatu vhodnějších. To je třeba napravit.</p>						
3671	MHMPXPJ224X0	Námítka	MHMPXPJ224X0	3016303	Nesouhlas	<p>02/ Hlava IV Koncepce infrastruktury</p> <p><u>článek:</u> Článek 30 Koncepce dopravní infrastruktury</p> <p><u>popis řešení v plánu a jeho citace:</u> (7) Koncepce letecké dopravy je založena na významové nezastupitelnosti mezinárodního spojení s vysokým společenským i ekonomickým významem. Je založena na stávajícím systému letišť.</p> <p>Pro zajištění potřeb výhledové kapacity Letiště Václava Havla Praha zahrnuje koncepcí Metropolitního plánu návrh dostavby dráhového systému o novou paralelní dráhu a stanovuje podmínky pro úspěšný rozvoj letecké dopravy a s tím spojených mezinárodních vazeb. Podrobně v čl. 129.</p> <p>námítka: Vypustit dostavbu dráhového systému Letiště Václava Havla Praha v ZÚR i zde. Pokud nebude dotčenými orgány umožněno vypuštění, omezit nárůst provozu letiště jako celku.</p> <p>I bez stavby nové paralelní dráhy je ještě prostor pro navyšování kapacity letiště. Letecká doprava s větším negativním vlivem na klima zároveň bude v budoucnu konkurovat železniční, která má emise skleníkových plynů nižší. Destinace z Letiště Václava Havla Praha se totiž z velké části překrývají se spojeními, které v budoucnu bude zajišťovat vysokorychlostní železnice. Není žádoucí tuto konkurenci v budoucnu posilovat a zvýhodňovat možnost s horším dopadem na životní prostředí.</p>
3671	MHMPXPJ224X0	Námítka	MHMPXPJ224X0	3016304	Nesouhlas	<p>02/ Hlava IV Koncepce infrastruktury</p> <p><u>článek:</u> Článek 32 Koncepce technické infrastruktury</p> <p><u>popis řešení v plánu a jeho citace:</u> (1) Koncepce technické infrastruktury je založena na vyváženém systému stávajících i navržených sítí a jejich jednotlivých částí tak, aby byly zajištěny optimální územní podmínky k umístění a provozu uzlových a liniových prvků nadřazené technické infrastruktury pro zvýšení míry možných dodávek všech potřebných médií, k předcházení výpadkům, zvládání krizových situací a zajištění provozu města s jeho předpokládaný budoucí rozvoj.</p> <p>(2) Pro naplnění koncepce technické infrastruktury v měřítku uličních prostranství je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání33.</p> <p>(3) Koncepce technické infrastruktury je vyjádřena v grafické části Z 03.</p> <p>námítka: Doplnit požadavek na sdružování sítí technické infrastruktury ve veřejných prostranstvích tak, aby byl prostor pro zelenou infrastrukturu, zejména stromy.</p> <p>Doplnit pro stísněné podmínky ve veřejném prostoru preferenci zelené infrastruktury před zásobováním plynem.</p> <p>Doplnit požadavek na zasakování dešťových vod ve stavebních i nestavebních blocích včetně veřejných prostranství; svedení do dešťové kanalizace umožnit pouze tam, kde zasakování prokazatelně není možné.</p> <p>Technická infrastruktura nekoordinované rozmístěná v uličním profilu bývá velkou překážkou realizace zelené infrastruktury a tomu je třeba předcházet.</p> <p>Příklad formulace, jak formulovat obecné zásady pro umisťování technické infrastruktury:</p> <p><i>Při návrhu tras technické infrastruktury budou sítě sdružovány do koridorů pro dosažení účelného prostorové uspořádání a vytvoření prostoru pro realizaci modrozelené infrastruktury v uličním profilu. Všechna vedení technické infrastruktury a prvků modrozelené infrastruktury jako součást veřejně prospěšné infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace rovnocenná. V územích, která nejsou v současné době plynofikována, mají ostatní vedení a prvky modrozelené infrastruktury prioritu před budováním nového nízkotlakého rozvodu plynu.</i></p> <p>Příklad formulace, jak formulovat obecné zásady odkanalizování:</p> <p><i>Územní plán dále stanovuje následující zásady pro odkanalizování a odvodnění: Veškeré zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou odkanalizovány oddílným systémem kanalizace a bude na nich důsledně vyžadováno hospodaření se srážkovými vodami následovně – srážkové vody budou vsakovány na vlastním pozemku stavby nebo v jejím okolí a pouze pokud podloží prokazatelně neumožňuje však, budou před vypuštěním do vodoteče anebo dešťové kanalizace bržděny v retenčních nádržích. Srážkové vody z veškerých zpevněných plochy veřejných prostranství budou vsakovány, pouze pokud podloží prokazatelně neumožňuje však, budou před vypuštěním do vodoteče anebo dešťové kanalizace bržděny v retenčních nádržích.</i></p> <p>Příklad formulace, jak upravit obecné zásady zásobování plynem: Územní plán stanovuje podmínky pro optimalizaci fungování stávajícího systému. Cílem návrhu je zabezpečení dodávek zemního plynu pro zastavěné území a zajištění zásobování vymezených zastavitelných a přestavbových ploch, pokud nová vedení nekolidují prostorově s potřebnými prvky modrozelené infrastruktury. Zastavitelné a přestavbové plochy mohou být budou napojeny na stávající středotlakou nebo nízkotlakou distribuční síť zemního plynu.</p>
3671	MHMPXPJ224X0	Námítka	MHMPXPJ224X0	3016305	Nesouhlas	<p>02/ 04/ Hlava II Stavební bloky</p> <p><u>článek:</u> Článek 92 Vnitrobloky</p> <p><u>popis řešení v plánu a jeho citace:</u> (1) Vnitroblok je část stavebního bloku vymezená zpravidla zadními fasádami zástavby a zpravidla veřejně nepřístupná, může být částečně, výjimečně i</p>

						zcela zastavěná. Součástí vnitrobloků jsou často nepevněné plochy s vegetací, které doplňují městskou přírodu. (2) Vnitrobloky se zpravidla vyskytují v lokalitách a plochách typu struktury (01) rostlá struktura, (02) bloková struktura, (03) hybridní struktura a (04) heterogenní struktura. (3) Ve stabilizovaném území je při provádění změn v území v rámci vnitrobloků nutné snižovat kvalitu životního prostředí (s ohledem na obytné využití zástavby po obvodu vnitrobloku), zároveň je nutné v závislosti na místních podmínkách a v souladu s cílovým charakterem lokality doplňovat nepevněné plochy. <u>článek:</u> Článek 96 Koeficient zastavění stavebního bloku <u>popis řešení v plánu a jeho citace:</u> Není stanoven nástroj k ochraně nepevněných ploch a vegetace jako například koeficient zeleně pro zastavitelné plochy ani pro stabilizované plochy. Není stanoven ani koeficient zastavění bloku pro podzemní podlaží. Pro rostlou, blokovou a hybridní strukturu (tj. centrum, širší centrum a většinu nové zástavby v transformačních a rozvojových plochách nových struktur) je umožněno prostavět blok v úrovni 1NP 100 %. Koeficient zastavění bloku u hybridní struktury (většina nových struktur) je u malého a středního bloku vysoký (95 %, cca 85 %). námítka: Doplnit zásadu snižování rozsahu ploch zasakujících dešťovou vodu a plošného rozsahu zeleně. Doplnit zásadu, že je-li nahrazována stávající vegetace nově vysazovanou, musí být náhrada ekologicky adekvátní. Doplnit koeficient zeleně nebo jiný obdobný nástroj, který zohlední alespoň rámcově míru ochlazování okolí a ukládání uhlíku a míru vsaku dešťové vody pro různé povrchy. To znamená, že bude zeleň na rostlém terénu započítávat více než na konstrukcích. Definovat kompenzační opatření v případě výjimečně možného 100% zastavění bloku v úrovni některého z podlaží. Stanovovat přesné hodnoty individuálně v krycích listech lokalit. Snižit podíl zastavěnosti malých a středních bloků u rostlé, blokové a hybridní struktury plošně či individuálně v krycích listech lokalit. Vegetace ve vnitrobloku je zásadní pro ovlivňování mikroklimatu přímo v obytném prostředí. Je ale ohrožena tendencemi vnitrobloky zastavovat nebo zpevňovat (například kvůli rozšíření kapacity parkování). Proto je nezbytné nastavit zásady pro její ochranu a zamezení úbytku nepevněných ploch a vlastní vegetace. Protože vzrostlé stromy mají vyšší chladicí výkon evapotranspirací i rychleji ukládají uhlík, je třeba zavést také princip, že stávající vegetace má vyšší prioritu než nově založená. Náhrada vzrostlé vegetace je tak ekologicky adekvátní pouze pokud je nová výsadba rozsahem větší. V částech města nejhůře zasažených problematikou tepelného ostrova a s nejmenším podílem zasakování je umožněno nejhustší zastavění. Koeficient zastavění bloku u rostlé a blokové struktury (centrum + širší centrum) vychází ze stávajícího, nikoli cílového stavu - především u malých a středních bloků je nepřiměřeně vysoký. Koeficient zastavění bloku u hybridní struktury (většina nových struktur) je u malého a středního bloku neodůvodněně vysoký (95 %, cca 85 %). V centrální části města by mělo docházet naopak ke snižování podílu zastavění bloků - viz Mnichov, kde to na tom pracují cíleně už od 80. let.
3671	MHMPXPJ224X0	Námítka	MHMPXPJ224X0	3016306	Nesouhlas	04/ Hlava IV Nestavební bloky a otevřená krajina <u>článek:</u> Článek 108 Podmínky pro provedení změn v otevřené krajině <u>popis řešení v plánu a jeho citace:</u> (1) V nezastavitelné ploše jsou přípustné takové změny, které splňují některou z následujících podmínek: ... c) v produkčních lokalitách znamenají snížení SES v rámci zemědělských ploch, za které se považují plochy podrobnějšího strukturálního členění pole, louka a pastvina, ovocný sad a zahrada, zahradnictví a vinice, námítka: Neumožňovat snížení SES v žádných plochách kromě ploch zastavitelných a ploch přestavby. Zemědělská krajina v okolí Prahy je z hlediska zelené infrastruktury vybavena převážně nedostatečně, není proto žádoucí umožnit další zhoršení tohoto stavu.
3671	MHMPXPJ224X0	Námítka	MHMPXPJ224X0	3016307	Nesouhlas	07/ Technická infrastruktura <u>článek:</u> Hydrologie povrchových vod Článek 132 Povrchové vody <u>popis řešení v plánu a jeho citace:</u> Vody a vodní toky jsou zařazeny do technické infrastruktury. námítka: Zařadit vody a vodní toky včetně celé říční krajiny do zelené infrastruktury a požadovat důsledné propojení do jednoho uceleného a propojeného systému s preferencí zasakování a retence dešťových vod. Fungování vegetace a tedy i zelené infrastruktury je závislé na vodním režimu, je proto nezbytné na obojí nahlížet jako na jeden propojený celek a tak ho navrhovat.
3671	MHMPXPJ224X0	Námítka	MHMPXPJ224X0	3016308	Nesouhlas	07/ Technická infrastruktura <u>článek:</u> Článek 137 Zásobování teplem <u>popis řešení v plánu a jeho citace:</u> (1) Metropolitní plán vymezuje následující prvky sítě zásobování teplem: a) tepelné zařízení, objekt sloužící k výrobě nebo distribuci tepla pro soustavy centrálního zásobování teplem, b) hlavní tepelný napáječ, páteřní liniovou stavbu rozvodu tepla soustavy centrálního zásobování teplem, c) tepelný napáječ, trubicí trasu rozvodu tepla soustavy centrálního zásobování teplem. (2) Metropolitní plán stanovuje podmínky pro optimalizaci fungování stávajícího systému centrálního zásobování teplem. Systém zásobování teplem na pravém břehu Vltavy – pražská teplárenská soustava – bude dále využíván a v rozvojových plochách nacházejících se v přímém dosahu systému dále rozvíjen. Metropolitní plán v souladu s územní energetickou koncepcí hl. m. Prahy stanovuje v dosahu stávající sítě centrálního zásobování teplem pro zástavbu hromadného bydlení a veřejné vybavenosti přednostně využívat teplo z tohoto systému. (3) V Metropolitním plánu jsou vymezena pouze nadřazená vedení tepelných napáječů systému centrálního zásobování teplem nebo vedení tvořící propojení stávajících ostrovních soustav, která odpovídají měřítku územního plánu. (4) Výčet tepelných zařízení a tepelných napáječů navrhovaných Metropolitním plánem spolu s výčtem příslušných územních rezerv je uveden v příloze č. 2/700. námítka: Zároveň s aktualizací územně energetické koncepce doplnit do zásad technické infrastruktury v rámci priorit zásobování energií referenci obnovitelných zdrojů energie před ostatními. Územní plán může stanovit priority zásobování energií na základě veřejného zájmu formulovaného prostřednictvím územní energetické koncepce.
3671	MHMPXPJ224X0	Námítka	MHMPXPJ224X0	3016309	Nesouhlas	10/ Hlava II Územní plány vymezených částí Prahy, regulační plány, územní studie <u>článek:</u> Článek 164 Plochy podmíněné regulačním plánem <u>popis řešení v plánu a jeho citace:</u> Metropolitní plán nevymezuje plochy a koridory, v nichž je podmínkou pro rozhodování o změnách v území vydání regulačního plánu. <u>článek:</u> Článek 165 Plochy podmíněné územní studií <u>popis řešení v plánu a jeho citace:</u> Metropolitní plán nevymezuje plochy a koridory, v nichž je podmínkou pro rozhodování o změnách v území zpracování územní studie. námítka: Tam, kde zůstane použita parametrická regulace a vymezení prvků bodem, podmínit rozhodování v území vydáním územní studie nebo regulačního plánu. Do zadání regulačního plánu nebo zásad zpracování konkrétní územní studie popsat zásady koncepčního přístupu a podrobné požadavky na adaptační a mitigační opatření, zejména centra a veřejná prostranství a funkce v nich, pěší dostupnosti a zelenou infrastrukturu včetně ochrany a koeficientu zeleně a řešení konkrétních vegetačních prvků, zejména stromořadí. Případně také zásady vypořádání střetu mezi památkovou hodnotou a ochranou klimatu u energetických sanací a využívání obnovitelných zdrojů energie. Místo požadavků na podmínění rozhodování v území pořízením regulačních plánů nebo územních studií s podrobně stanovenými požadavky MP používá ve velkém množství parametrické regulativy vyžadující provedení nějaké nespecifikované koordinace v území, která ale nemá stanoveny žádné podrobnější požadavky ekvivalentní k zadání regulačního plánu nebo požadavků na zpracování územní studie. To znamená, že nejsou stanoveny ani žádné konkrétní požadavky na podrobnější řešení problematik zásadních pro adaptaci na změnu klimatu a snížení negativního vlivu Prahy na klima. Je proto třeba je stanovit konkrétně v rámci krycích listů lokalit anebo podmínit v daném území rozhodování v daném území pořízením regulačních plánů nebo územních studií.
3671	MHMPXPJ224X0	Námítka	MHMPXPJ224X0	3016310	Nesouhlas	02/ příloha č. 3 Krycí listy lokalit <u>článek:</u> Článek 92 Vnitrobloky <u>popis řešení v plánu a jeho citace:</u> Zásady pro konkrétní lokality jsou velmi obecné a tudíž obtížně posouditelné z hlediska souladu záměru s nimi. Nezahrnují místní specifické požadavky, nejsou stanoveny zásady a požadavky na zelenou infrastrukturu, není stanovena hierarchie center a zajištění / ochrana občanské vybavenosti v nich. námítka: Do krycích listů lokalit popsat zásady koncepčního přístupu a podrobné požadavky na adaptační a mitigační opatření, zejména centra a veřejná prostranství a funkce v nich, pěší dostupnosti a zelenou infrastrukturu včetně ochrany a koeficientu zeleně a řešení konkrétních vegetačních prvků, zejména stromořadí. Případně také zásady vypořádání střetu mezi památkovou hodnotou a ochranou klimatu u energetických sanací a využívání obnovitelných zdrojů energie. Viz předchozí.
3672	MHMPXPJ2W0KR	Námítka	MHMPXPJ2W0KR	3016238	Jiné	Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.
3672	MHMPXPJ2W0KR	Námítka	MHMPXPJ2W0KR	3016240	Nesouhlas	1. Námítka neurčitosti a nejednoznačnosti MPP. Návrh MPP byl vyhotoven v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání – aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. záchytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s

měřítkem 1:5000 je natolik neurčitě, že znemožňuje určit jakých vlastníků se omezení 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						
3672	MHMPXPJ2W0KR	Námítka	MHMPXPJ2W0KR	3016241	Nesouhlas	<p><u>2. Námítka diskriminace vlastníků v krajinném rozhraní a Přípraží.</u></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 nevyužitelnými. Majetek těchto vlastníků je tak použit k veřejnému záměru města a na jejich úkor jsou zvýhodněni ostatní, zejména ale vlastníci pozemků v „Praze“. Vymezení „Přípraží“ je nadto definováno v rámci AZÚR 5, které dosud nebyly schváleny.</p>
3672	MHMPXPJ2W0KR	Námítka	MHMPXPJ2W0KR	3016243	Nesouhlas	<p><u>3. Námítka nezákonnosti MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací.</u></p> <p>Návrh MP musí vycházet z aktualizovaných zásad územního rozvoje (AZÚR). Návrh MP je však prezentován a veřejně projednáván, aniž došlo ke schválení AZÚR. 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. Jde tedy dokonce o postup výslovně protiústavní. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.</p>
3672	MHMPXPJ2W0KR	Námítka	MHMPXPJ2W0KR	3016246	Nesouhlas	<p><u>4. Námítka nepřipustné kumulace rolí vydavatele a pořizovatele.</u></p> <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 nezpochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) je rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí z pohledu dotčených vlastníků znamená významné ohrožení nezávislosti rozhodování o jejich námitkách či připomínkách, když doc. Hlaváček z podstaty věci nemůže být nestranným za situace, kdy bude prosazovat schválení své vlastní několikaleté práce.</p>
3672	MHMPXPJ2W0KR	Námítka	MHMPXPJ2W0KR	3016247	Nesouhlas	<p><u>5. Námítka nesrozumitelnosti a neurčitosti MPP.</u></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>
3672	MHMPXPJ2W0KR	Námítka	MHMPXPJ2W0KR	3016249	Nesouhlas	<p><u>6. Námítka absence přezkoumatelného odůvodnění MPP.</u></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>
3672	MHMPXPJ2W0KR	Námítka	MHMPXPJ2W0KR	3016250	Nesouhlas	<p><u>7. Námítka diskriminace malých vlastníků pozemků.</u></p> <p>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>
3672	MHMPXPJ2W0KR	Námítka	MHMPXPJ2W0KR	3016251	Nesouhlas	<p><u>8. Námítka nepřiměřeného zásahu do práv vlastníků v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění. Námítka porušení legitimního očekávání.</u></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>
3673	MHMPXPJ1M4AG	Připomínka	MHMPXPJ1M4AG	3016256	Nesouhlas	<p><u>A) „Nespravedlivé“ nastavení výškových limitů</u></p> <p>K části Sídliště Zahradní Město západ: Ve vyznačeném čtverci nesouhlasíme s výškovou „kótou“ 21; v současné době se zde jako nejvyšší budova nachází bytový dům Jabloňová 2929/30, který má celkem 14 podlaží (z toho pouze 13 nadzemních) zbylé stavby ve čtverci představují nízké rodinné domy o 2-3 podlažích.</p> <p>Z textové části článku 98 – Rozmezí podlažnosti vyplývá, že je v plánu použito následující členění RNP (Regulovaný počet nadzemních podlaží) – viz tabulka níže. Bohužel mezi jednotlivými</p>

úrovněmi RNP jsou rozdíly, tj. výškové „kóty“ nejsou zvyšovány rovnoměrně, mezi jednotlivými úrovněmi jsou různé rozdíly mezi „2“ a „3“ se jedná o rozdíl pouze jednoho RNP, ale v případě úrovní „12“ a „21“ představuje rozdíl dokonce 9 RNP – názorně spočítáno ve třetím sloupci tabulky. Přičemž rozdíl 9 RNP mezi jednotlivými úrovněmi je zdaleka největší!																									
<table><tr><td>RNP – převzato z článku 98 – Rozmezí podlažnosti</td><td>Rozdíl pater oproti nižší úrovni dopočítáno</td></tr><tr><td>2 1-2 RNP</td><td></td></tr><tr><td>3 1-3 RNP</td><td>1</td></tr><tr><td>4 3-4 RNP</td><td>1</td></tr><tr><td>6 5-6 RNP</td><td>2</td></tr><tr><td>8 7-8 RNP</td><td>2</td></tr><tr><td>12 9-12 RNP</td><td>4</td></tr><tr><td>21 13-21 RNP</td><td>9</td></tr><tr><td>27 > 21 RNP</td><td>6</td></tr></table>						RNP – převzato z článku 98 – Rozmezí podlažnosti	Rozdíl pater oproti nižší úrovni dopočítáno	2 1-2 RNP		3 1-3 RNP	1	4 3-4 RNP	1	6 5-6 RNP	2	8 7-8 RNP	2	12 9-12 RNP	4	21 13-21 RNP	9	27 > 21 RNP	6		
RNP – převzato z článku 98 – Rozmezí podlažnosti	Rozdíl pater oproti nižší úrovni dopočítáno																								
2 1-2 RNP																									
3 1-3 RNP	1																								
4 3-4 RNP	1																								
6 5-6 RNP	2																								
8 7-8 RNP	2																								
12 9-12 RNP	4																								
21 13-21 RNP	9																								
27 > 21 RNP	6																								
Výše uvedené rozdělení se jeví nespravedlivě zvláště u čtverců, kde dojde k zařazení do vyšší úrovně pouze kvůli překročení nižší úrovně pouze jednomu nadzemního podlaží, jako je tomu v případě domu Jabloňová 2929/30. Z výše uvedených důvodů navrhuje zavedení podrobnějšího členění výškových kót, např. takto:																									
<table><tr><td>RNP – převzato z článku 98 – Rozmezí podlažnosti</td><td>Rozdíl pater oproti nižší úrovni dopočítáno</td></tr><tr><td>2 1-2 RNP</td><td></td></tr><tr><td>3 1-3 RNP</td><td>1</td></tr><tr><td>4 3-4 RNP</td><td>1</td></tr><tr><td>6 5-6 RNP</td><td>2</td></tr><tr><td>8 7-8 RNP</td><td>2</td></tr><tr><td>12 9-12 RNP</td><td>4</td></tr><tr><td>16 13-16 RNP</td><td>4</td></tr><tr><td>21 17-21 RNP</td><td>5</td></tr><tr><td>27 > 21 RNP</td><td>6</td></tr></table>						RNP – převzato z článku 98 – Rozmezí podlažnosti	Rozdíl pater oproti nižší úrovni dopočítáno	2 1-2 RNP		3 1-3 RNP	1	4 3-4 RNP	1	6 5-6 RNP	2	8 7-8 RNP	2	12 9-12 RNP	4	16 13-16 RNP	4	21 17-21 RNP	5	27 > 21 RNP	6
RNP – převzato z článku 98 – Rozmezí podlažnosti	Rozdíl pater oproti nižší úrovni dopočítáno																								
2 1-2 RNP																									
3 1-3 RNP	1																								
4 3-4 RNP	1																								
6 5-6 RNP	2																								
8 7-8 RNP	2																								
12 9-12 RNP	4																								
16 13-16 RNP	4																								
21 17-21 RNP	5																								
27 > 21 RNP	6																								
3673	MHMPXPJ1M4AG	Připomínka	MHMPXPJ1M4AG	3016260	Nesouhlas	<p>B) Neexistence přechodových zón na pomezí modernistické struktury a struktury zahradního města</p> <p>Ohledně výškových „kót“ bychom dále chtěli upozornit, že 556 – Sídliště Zahradní Město západ (označené jako modernistická struktura) na východní straně sousední s 370 – Zahradní Město se strukturou zahradního města. Dle textové části 04/ Hlava III Regulace výšek z hlediska výškových limitů jedná o dvě rozdílné oblasti</p> <ul style="list-style-type: none">- definice zahradního města a vesnice v textové části uvádí: <i>Tento typ zahradní a vesnické zástavby do tří podlaží zabírá zhruba 75 % veškerých zastavěných ploch</i>- pro strukturu modernistické struktury, resp. modernistického města a periferie v textové není stanoven žádný výškový limit, pouze je zde uvedeno: <i>Tento horizont je složen z mnoha vertikál panelových domů, které ovšem, spolu se zelenými úbočími, působí jako masivní horizontály hradeb. Horizontálně působí také proto, že ve většině případů nebyly zatím realizovány výškové dominanty původně navržené jako akcent modernistických kompozic horizontál. Tuto vrstvu modernistického města lze stabilizovat do jisté míry, proto</i> Metropolitní plán nevyklučuje návrat k původním autorským kompozicím. Tyto dominanty jsou spíše výjimečné a zdůrazňují vždy „střed kompozice“, nikoli její okraj. Dominanty nemají skončit ojedinělými solitéry, ale vždy musí být shlukem několika budov.																			
1) S ohledem na výše uvedené požadujeme upřesnit, jakým způsobem bude řešeno těsné sousedství modernistické struktury a struktury zahradního města v okolí Ostružinové ulice, neb stávající plán (viz výřez výše – vyznačeno růžově) na mnoha místech přichází s těsným sousedstvím kvót 21 a 2.																									
3673	MHMPXPJ1M4AG	Připomínka	MHMPXPJ1M4AG	3016262	Nesouhlas	2) V textové části 04/ Hlava III Regulace výšek z hlediska výškových limitů se jedná o dvě rozdílné oblasti. V případě modernistické struktury, resp. modernistického města, a periferie se hovoří pouze o výškových dominantách původně navržené jako akcent modernistických kompozic horizontál – viz výňatek výše. V případě Zahradního města Západ se zcela jednoznačně jedná o Dům stavbařů, dnes známý jako Arnika, na adrese Jabloňová 2136/11. Tento dům díky zvolené metodě čtverců (100x100m) zkresluje výškové regulativy v okolí. Proto požadujeme, aby v textové části pro Zahradní Město západ byl dům Arnika vysloveně uveden jako výjimka a výškové regulativy v jeho okolí byly příslušně upraveny, tak aby lépe odpovídaly stávající zástavbě.																			
3673	MHMPXPJ1M4AG	Připomínka	MHMPXPJ1M4AG	3016269	Nesouhlas	3) V oblasti Zahradní město západ se na východní straně (tj. podél ulice Ostružinová, která tvoří hranici se strukturou zahradní město) nacházejí převážně plochy označované jako Park ve volné zástavbě. Z definice textové části uvedeně ve článku 94 vyplývá, že zde jsou sledovány pouze plochy budovy (RPB = Regulovaná plocha budovy), ale nikoliv výškové regulace – viz níže úryvek z článku 94. 4) Toto vnímáme v oblasti Zahradního Města jako veliký problém, protože s ohledem na stávající nastavení výškových regulací (viz bod A) a B2)) jsou na Zahradním Města výškové koeficienty dané RNP značně nadhodnoceny a v budoucnosti si určitě nepřejeme, aby na Zahradním Městě docházelo k výškovému nastavování stávajících budov (pozn. „šířkové“ nastavování budov je omezeno díky článku 94).																			
Článek 94 – park ve volné zástavě (3) Stávající budovy (dle katastru nemovitostí k datu vydání Metropolitního plánu) v parku ve volné zástavbě, lze nahrazovat novými stavbami a provádět změny dokončených staveb, pokud nedojde ke zvětšení RPB na úkor parku ve volné zástavbě o více než 20 %. (4) 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 nepřipustné. Umístování nových jiných staveb je přípustné za podmínky, že podíl nezpevněných ploch z celkové výměry parku ve volné zástavbě se oproti stávajícímu stavu nesníží.																									
3673	MHMPXPJ1M4AG	Připomínka	MHMPXPJ1M4AG	3016270	Nesouhlas	5) Z textu není jasné, co může být postaveno v místě obchodního centra Květ při ulicích Jabloňová a Ostružinová. Požadujeme zpřesnění obsahu individuálních regulativů pro plochu č. 800/556/2194, která je označena jako plocha pro komerční vybavenost, a to proto, že tato plocha se nachází mezi plochou označenou číslovkou 21 a plochou označenou číslovkou 2 (viz obrázek), což bohužel umožňuje různé výklady. Samotný OC Květ má v současnosti 2 NP. Protože blíže má tato plocha k rodinným domům po pravé straně o výšce 2NP, navrhuje, aby ploše č. 800/556/2194 byl přiřazen individuální regulativ dvou (2) pater.																			
3673	MHMPXPJ1M4AG	Připomínka	MHMPXPJ1M4AG	3016271	Nesouhlas	6) Ohledně transformační plochy 411/556/2190 o rozloze 11800m2 prosíme o ujištění, že se na tuto plochu vztahuje výškový regulativ max. 4RNP																			
3673	MHMPXPJ1M4AG	Připomínka	MHMPXPJ1M4AG	3016283	Nesouhlas	<p>C) Dopravní infrastruktura</p> <p>Z hlediska dopravy existují ze Zahradního Města pouze dvě cesty, které spojují Zahradní Město a metro A. Jedná se o ulici V Korytech a ulici Švehlova. V době dopravních špiček jsou tyto spojnice kapacitně nedostačující a tvoří se zde dlouhé dopravní kolony. Ve stávajícím návrhu plánu bohužel není řešeno kapacitní navýšení (tj. rozšíření cest) v Ulici Švehlova (pod Jižní Spojkou, řešen je pouze podjezd pod železnici) ani v ulici V Korytech. Přičemž situace v ulici V Korytech je zvláště kritická kvůli růžení pod železničním mostem. Požadujeme tedy zanést do plánu i řešení této situace jako úpravu/ stávajícího mimo úrovňového křížení a to v jak v ulici V Korytech (železnice), tak ulici Švehlova (jižní spojka).</p>																			
3673	MHMPXPJ1M4AG	Připomínka	MHMPXPJ1M4AG	3016311	Nesouhlas	<p>D) Technická infrastruktura</p> <p>Kromě problémů s dopravní infrastrukturou, je problém i s technickou infrastrukturou (vodovody a topení), kdy již za současné situace z důvodu nemožnosti dostatečně natlakovat potrubí</p>																			

nelze zaručit obyvatelům vyšších pater domů v této lokalitě (cca od 9. patra výš) stejný komfort při využívání vody a topení, jako obyvatelům v nižších patrech. Správci vysokých panelových domů jsou nuceni již dnes z důvodu nedostatečnosti vodárenské a teplárenské infrastruktury zajišťovat základní potřeby svých obyvatel pomocí podpůrných čerpadel, která jsou nuceni si pořizovat na své náklady.					
3673	MHMPXPJ1M4AG	Připomínka	MHMPXPJ1M4AG	3016313	Nesouhlas
E) Areál MŠ Chmelová Zde bychom rádi upozornili na chybu v plánu, neb areál školky Chmelová byl rozdělen na dvě poloviny, školka se nachází v západní části areálu a ve východní pak zdravotnická střediska (gynekologie), veterinární klinika... Dle údajů z obchodního rejstříku zde sídlí i firma GeoTec-GS, a.s. provádějící geologické práce. V žádném případě není možné říci, že celý areál spadá pod občanskou vybavenost, jak by se z níže uvedeného výkresu mohlo zdát. Západní část areálu je vlastněna soukromými subjekty a v plánu je bohužel znázorněna bíle (tj. bez žádných regulativů), což v kombinaci s nadhodnocenými výškovými limity 21 RNP (viz bod A), přičemž v současné době se zde nacházejí budovy pouze ve výšce max. 14 RNP jeví do budoucna jako zóna bez příslušných regulativů. Navrhujeme, tedy areál školky MŠ Chmelová rozdělit na dvě části – sociální infrastruktura školka – východní část areálu a park ve volné zástavbě (jako je tomu v okolí) – západní část areálu.					
3673	MHMPXPJ1M4AG	Námítka	MHMPXPJ1M4AG	3016315	Nesouhlas
F) Obecně Zásadně nesouhlasíme s tezí, že Praha má příliš rozvolněnou zástavbu a je třeba „zahušťovat“, aby se město nerozrůstalo do šířky. Souhlasíme s kultivací a vhodným novým využitím „brownfieldů“, ale zahušťování stávající zástavby bez urbanistické studie dané lokality považujeme za přečin proti stávajícímu obyvatelstvu a jeho životnímu prostředí. A rozrůstání města do šířky zatím pokračuje nízkopodlažními skladovými areály s narůstající nákladní a kamionovou dopravou a zhoršujícím se životním prostředím okrajových částí Prahy. Absurdita zahušťování je zjevná na příkladu čtvrti Zahradní Město. Již sám název vzbuzuje představu zelené čtvrti a tak byla taky původně koncipována. Tato lokalita funkčně přežila období nacistické totality, ale rozvoj socialistické výstavby obklíčil sídliště nízkopodlažních rodinných domů panelovými sídlišti. Poslední vznikalo sídliště Zahradní Město-západ a momentální potřeba ubytovat mimopražské dělníky pro začínající výstavbu metra vyústila v postavení nevhodné dvacetipodlažní ubytovny na nevhodném místě. Tento objekt, stávajícími obyvateli považovaný za absurdní neharmonickou stavbu, dnes využívaný jako obytný dům pro trvale bydlící, se pravděpodobně stal základem pro určení výškové hladiny Metropolitního plánu téměř v celém poválečném Zahradním Městě!? Protestujeme proti tomu, aby se z „nutného zla“ své doby stal základ pro „nové zlo“ výškové hladiny 21 nadzemních podlaží pro obytné budovy Zahradního Město se všemi negativními důsledky pro životní prostředí stávajících obyvatel. V současné době trpí daná oblast nedostatečnou infrastrukturou, zejména dopravní (nedostatek parkovacích míst, malá prostupnost páteřních komunikací). Životní prostředí stávajících obyvatel zhoršují emise z provozu nákladní a kamionové dopravy na Městském okruhu (neexistence JV části Městského okruhu č. 511). V bezprostřední blízkosti Městského okruhu v části Zahradní Město západ pak vymezuje Metropolitní plán transformační obytné území!? Byli bychom rádi, aby území Zahradního města bylo i do budoucna hodno svého názvu a nestalo se zájmovým územím pro developery, kteří by výškovým zahušťováním zhoršili charakter dané lokality a životní prostředí stávajících obyvatel.					
3674	MHMPXPJ2W2QJ	Námítka	MHMPXPJ2W2QJ	3016261	Nesouhlas
<u>Námítka k návrhu Územního plánu hlavního města PRAHY, METROPOLITNÍHO PLÁNU</u> Územní plán má sloužit všem lidem, kteří mají své nemovitosti v Praze, tedy i lidem věkově starším nebo i nemocným. Zveřejněný plán na internetu je špatně viditelný a složitě ovladatelný, podle mého názoru a vlastní zkušenosti je pro výše uvedené osoby téměř nepoužitelný.					
Námítku podává vlastník parcel. č. 44/2 a 45/2 k.ú. Pitkovice.					
3676	MHMPP0983X1F	Připomínka	MHMPP0983X1F	3016314	Jiné
Připomínky k návrhu územního plánu hl. m. Prahy - Metropolitnímu plánu, předloženému k veřejnému projednání V souladu s veřejnou vyhláškou „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“, zveřejněné na úřední desce dne 26. 4. 2022, podáváme, v zákonné lhůtě připomínku k vystavenému návrhu ÚP.					
<u>Příloha: Připomínky Asociace pro urbanismus a územní plánování ČR k územního plánu hl. m. Prahy - Metropolitnímu plánu, předloženému k veřejnému projednání.</u>					
Dále uvedené připomínky nejsou vyčerpávajícím výčtem připomínek k výše zmíněné dokumentaci. Jsou přehledem vybraných zásadních požadavků (z hlediska způsobu zpracování, nikoli jednotlivých věcných územních požadavků, které přísluší městským částem) na přepracování návrhu územního plánu tak, aby se stal dokumentem, který je schopen sloužit pro rozhodování v území, jak to požaduje současně platný zákon stavební zákon. Jestliže je v připomínkách uváděno, že dokumentace může být v rozporu se zákonem, jedná se o upozornění na možný nesoulad, kterým by se měl pořizovatel zabývat. Posouzení souladu s právními předpisy je v kompetenci Ministerstva pro místní rozvoj nebo příslušného soudu.					
3676	MHMPP0983X1F	Připomínka	MHMPP0983X1F	3016317	Nesouhlas
Připomínka č. 1. (tato připomínka je zásadní): <u>Text připomínek:</u> Nesouhlasíme s obsahem a formou návrhu MPP, který nedává jasná, obecně srozumitelná a předvídatelná pravidla pro rozhodování v území. Požadujeme úplné přepracování návrhu a jeho uvedení do souladu s platnou legislativou a se schváleným Zadáním. Požadujeme, aby MPP („výroková část“) měla normativní charakter, tzn. byla v souladu s platnou legislativní úpravou jednoznačným transparentním, podkladem pro rozhodování v území.					
<u>Závěr:</u> - grafická ani textová část MP („výroku“) není v souladu s platnou legislativou a její významný nesoulad není řádně a srozumitelně odůvodněn - textová část MP („výroku“) obsahuje množství popisných a metodických informací, které jsou spíše politickou proklamací a vzhledem k obsahu nemohou být předmětem „výrokové části“, tedy faktického vydání ÚP - předložený návrh MPP podle našeho názoru nesplnil požadavky schváleného Zadání, minimálně v oblastech:					
<ul style="list-style-type: none">• požadovaná předvídatelnost, tzn. jednoznačné podmínky pro rozhodování a jejich vymahatelnost (např. možnost umisťovat stavby v nezastavitelném území?)• požadovaná srozumitelnost a transparentnost, která by se měla projevit zejména v jednoznačnosti a vymahatelnosti jednotlivých návrhových atributů (regulativů), které jsou naopak těžko dohledatelné, a hlavně nesrozumitelné i pro odborníky, navíc zakládají možnost velmi flexibilního výkladu• požadovaná srozumitelnost a přehlednost grafické části (zejména časté překryvy) vyvolává stejné problémy - viz přechozí odrážka• stanovení strategického rozvoje - místo jasného definování strategie a urbanistické koncepce rozvoje území toho je spíše popisný zejména vzhledem k současné struktuře (navíc s častými věcnými chybami)• značná část „lokalit“ nemá definované podmínky („individuální regulativy nejsou stanoveny“) a způsob regulace zástavby je tedy extrémně vágní• místo standardně definovaných pojmů zavádí celou škálu nových pojmů v právním řádu neužívaných, a tudíž zavádějících až matoucích, a to bez řádného odůvodnění i definice• častými odkazy na jiné právní předpisy (zejména PSP) je porušen základní princip vydávání ÚP zastupitelstvem, tedy voleným orgánem oproti např. PSP, které vydává a účelově mění pouze Rada. <u>Tyto připomínky jsou prostým souhrnem obecných problémů, týkajících se návrhu územního plánu. Jednotlivé tematické okruhy jsou v dalších připomínkách rozpracovány a dále konkretizovány.</u> <u>Odůvodnění připomínek:</u> Obsah a rozsah textové části tzv. „závazné části MP“ není v souladu s požadavky příslušných právních předpisů, zde zejména přílohy č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb. v platném znění: 1) obsah ani struktura textové části není v souladu s požadavky přílohy č.7, kde je vymezen přesný a úplný rozsah toho, co musí (a může) obsahovat textová („výroková“) část ÚP 2) „výroková část“ obsahuje celou řadu popisných informací, úvah a proklamací, které (pokud vůbec) patří do Odůvodnění 3) paradoxně textová část Odůvodnění zachovává předepsanou strukturu i obsah. Rozsah grafické části („závazné části“) v zásadě respektuje požadavky přílohy-č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., v platném znění, obsah jednotlivých grafických příloh však není v souladu s požadavky této vyhlášky a dalších příslušných právních předpisů, zde zejména: 1) Výkres ZČÚ vč. jeho legendy obsahuje jevy, které nejsou výjmenované v Příloze č.7 a naopak neobsahuje jevy povinné (tedy není v souladu s právními předpisy): - v legendě není uvedeno datum, ke kterému je vymezeno zastavěné území (existuje pouze jako drobné psaná poznámka pod okrajem legendy o vymezení k 31.3.2021 je právně irrelevantní - musí být vymezeno k datu vydání dokumentace nad aktuální mapou KN!) - ve výkrese nejsou uvedeny plochy podmíněné RP, ÚS, DoP - oproti vyhláškou požadovaným jevům jsou zde jevy, které vyhláška nepřipouští (transformační a rozvojové plochy s jejich funkčním využitím). 2) Hlavní výkres i jeho legenda významně ztěžují (neumožňují) orientaci v území - není zřejmě rozlišení prvků stabilizovaných oproti plochám/prvkům navrhovaným, tedy dle příslušné legislativy plochám přestavbovým či zastavitelným - plochy stabilizované nemají plošně definovány podmínky využití území kromě kódu lokality					

					<p>- výšková regulace není vztažena k plochám s rozdílným způsobem využití, ale ke čtvercům souřadnicové sítě, což neodpovídá požadavkům stavebního zákona</p> <p>- oproti požadovanému obsahu výkresu zde nejsou vymezeny VPS ani VPO.</p> <p>3) Výkres VPS a VPO neobsahuje žádné prvky ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, nejsou vymezeny žádné plochy pro asanace (?)</p> <p>Přípomínka č. 2. (tato přípomínka je zásadní): <u>Text přípomínky:</u> Nesouhlasíme s tvrzením, že návrh MPP je v souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy vydanými opatřením obecné povahy č. 8 schváleným usnesením č. 32/59 ZHMP ze dne 17. 12. 2009, ve znění aktualizace č. 1 vydané opatřením obecné povahy č. 43/2014, schváleným usnesením ZHMP č. 4 č. 41/1 ze dne 11.9. 2014, v aktuálním znění. Požadujeme, aby byl návrh MPP Uveden do souladu s nadřazenou dokumentací, tj. se ZÚR hl. m. Prahy, dle ustanovení zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění. <u>Odůvodnění přípomínky:</u> Přestože Odůvodnění návrhu Metropolitního plánu podrobně popisuje soulad se ZÚR hl. m. Prahy, dle našeho názoru není návrh MPP v souladu s následujícími požadavky ZÚR: 2.2.2. Urbanistická koncepce. Návrh není v souladu s body: <i>a) podpořit rovnoměrný rozvoj tří historicky utvářených pásem - celoměstského centra, kompaktního města a vnějšího pásma.</i> MPP prosazuje dostředné řešení města, tj. především intenzivní rozvoj v centrální části města Návrh MPP ruší územní rezervy, vymezené v platném ÚP hl. m. Prahy z roku 1999, což se týká především okrajových částí města, kde tak často zůstává pouze torzo původní koncepce rozvoje městské části. Díky omezení rozvoje ve vnějším pásmu hl. m. Prahy lze očekávat další nárůst neřízené suburbanizace za hranicí města.</p>
3676	MHMPP0983X1F	Přípomínka	MHMPP0983X1F	3016321	Nesouhlas
3676	MHMPP0983X1F	Přípomínka	MHMPP0983X1F	3016323	Nesouhlas
					<p>Přípomínka č. 2. (viz ID 3016321 – pozn. pořiz.) <u>Odůvodnění přípomínky (pokrač. – pozn. pořiz.):</u> Přestože Odůvodnění návrhu Metropolitního plánu podrobně popisuje soulad se ZÚR hl. m. Prahy, dle našeho názoru není návrh MPP v souladu s následujícími požadavky ZÚR: 2.2.2. Urbanistická koncepce. Návrh není v souladu s body: <i>c) při rozvoji kompaktního města respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí.</i> Kompaktní město vymezené v ZÚR se v převažující části kryje se stabilizovaným územím vymezeným v MPP. Regulativy jsou v MPP navržené zcela schematicky bez respektování charakteru jednotlivých městských částí a členitého terénu. Zejména to platí pro výškovou regulaci odvozenou od čtvercové sítě 100 x 100 m a obsahující řadu výjimek, které umožňující další zvyšování stávající zástavby. Upozorňujeme, že příloha S03 Schéma výškové regulace, je v tištěné podobě bez jakéhokoliv mapového podkladu zcela nepoužitelná k posouzení navrženého výškového řešení.</p>
3676	MHMPP0983X1F	Přípomínka	MHMPP0983X1F	3016324	Nesouhlas
					<p>Přípomínka č. 2. (viz ID 3016321 – pozn. pořiz.) <u>Odůvodnění přípomínky (pokrač. – pozn. pořiz.):</u> Přestože Odůvodnění návrhu Metropolitního plánu podrobně popisuje soulad se ZÚR hl. m. Prahy, dle našeho názoru není návrh MPP v souladu s následujícími požadavky ZÚR: 2.2.2. Urbanistická koncepce. Návrh není v souladu s body: <i>f) vytvořit podmínky pro polycentrický rozvoj města a rozvíjet významná centra s podílem celoměstských funkcí - Dejvice, Nové Butovice, Palmovka, Opatov a Pankrác.</i> Návrh MPP je založen na monocentrickém dostředném uspořádání, podmínky pro rozvoj uvedených významných center vůbec neřeší. Místo toho navrhuje dvě metropolitní třídy, tj. severní diametr a metropolitní třídu v trase severojižní magistrály. Vymezení podobných metropolitních tříd neodpovídá historickému založení a postupnému rozvoji hl. m. Prahy. Metropolitní třídy jsou navržené v trase stávajících ulic, které jsou součástí jednotlivých městských čtvrtí, často vyhlášených jako městské památkové zóny. Navržené metropolitní třídy jsou cizorodým prvkem ve struktuře města a nelze souhlasit s jejich vymezením. V Praze je mnoho dalších podobných ulic, jako je např. ulice Milady Horákové, a přesto nejsou vybrané jako metropolitní třídy. Navrhovaná řešení nesplňuje požadavek uvedený v ZÚR.</p>
3676	MHMPP0983X1F	Přípomínka	MHMPP0983X1F	3016325	Nesouhlas
					<p>Přípomínka č. 2. (viz ID 3016321 – pozn. pořiz.) <u>Odůvodnění přípomínky (pokrač. – pozn. pořiz.):</u> Přestože Odůvodnění návrhu Metropolitního plánu podrobně popisuje soulad se ZÚR hl. m. Prahy, dle našeho názoru není návrh MPP v souladu s následujícími požadavky ZÚR: 2.2.2. Urbanistická koncepce. Návrh není v souladu s body: <i>t) vytvořit podmínky pro ochranu prostorové scény města, zejména se zřetelem na pohledově exponovaná území viditelná z historického centra města a jeho ochranného pásma.</i> Návrh MPP obsahuje závazná panoramata k doplnění, která mají sloužit k ověření navrhované zástavby v pohledově exponovaných územích. Součástí panoramatu k doplnění je však i návrh možného zvýšení zástavby na Pankrácké pláni, což nelze považovat za ochranu prostorové scény města. Posouzení navrhované zástavby se odvíjí od současných panoramat a nezohledňuje možné, změny prostorové scény města způsobené výškovou regulací odvozenou od půdorysné pravoúhlé sítě 100 x 100 m navržené v MPP.</p>
3676	MHMPP0983X1F	Přípomínka	MHMPP0983X1F	3016328	Nesouhlas
					<p>Přípomínka č. 2. (viz ID 3016321 – pozn. pořiz.) <u>Odůvodnění přípomínky (pokrač. – pozn. pořiz.):</u> Přestože Odůvodnění návrhu Metropolitního plánu podrobně popisuje soulad se ZÚR hl. m. Prahy, dle našeho názoru není návrh MPP v souladu s následujícími požadavky ZÚR: 2.2.2. Urbanistická koncepce. Návrh není v souladu s body: <i>u) vytvořit podmínky pro zajištění odpovídajícího občanského, vybavení na celém území města, zejména základního občanského vybavení veřejnou infrastrukturou s přihlédnutím k dostupností, významu a charakteru lokality.</i> Návrh MPP nevymezuje dostatečným, způsobem plochy navrženého, občanského vybavení. Způsob vymezování procentuálním podílem, nebo vymezením bodu v rozvojových a transformačních plochách je problematický a nezaručuje možnost realizace základního občanského vybavení .v daném území. Pokud má být vybavenost garantována, musí být vyznačena jako plocha s konkrétním umístěním. Procentuální vymezení v ploše nedává jistotu umístění a může se stát předmětem spekulací jednotlivých vlastníků.</p>
3676	MHMPP0983X1F	Přípomínka	MHMPP0983X1F	3016329	Nesouhlas
					<p>Přípomínka č. 2. (viz ID 3016321 – pozn. pořiz.) <u>Odůvodnění přípomínky (pokrač. – pozn. pořiz.):</u> Přestože Odůvodnění návrhu Metropolitního plánu podrobně popisuje soulad se ZÚR hl. m. Prahy, dle našeho názoru není návrh MPP v souladu s následujícími požadavky ZÚR: Podkapitola 2.4.1 Ochrana kulturních hodnot, body <i>b) zajistit podmínky pro ochranu dalších rezervací, památkových zón, památkových souborů a objektů na území města zapsaných do seznamu nemovitých kulturních památek a jejich ochranná pásma.</i> Památkové rezervace i zóny jsou v MPP součástí vymezeného stabilizovaného území, pro které jsou regulativy navrženy zcela schematicky. Toto nelze považovat za splnění požadavku ZÚR hl. m. Prahy.</p>
3676	MHMPP0983X1F	Přípomínka	MHMPP0983X1F	3016330	Nesouhlas
					<p>Přípomínka č. 2. (viz ID 3016321 – pozn. pořiz.) <u>Odůvodnění přípomínky (pokrač. – pozn. pořiz.):</u> Přestože Odůvodnění návrhu Metropolitního plánu podrobně popisuje soulad se ZÚR hl. m. Prahy, dle našeho názoru není návrh MPP v souladu s následujícími požadavky ZÚR: 2.4.2 Ochrana krajiny a městské zeleně jako podstatné složky prostředí života obyvatel, bod <i>f) podporovat v kompaktním městě členění zástavby plošnými i liniovými prvky zeleně, chránit stávající plochy zeleně a podporovat tvorbu nových.</i> Návrh MPP nevymezuje konkrétné plochy nových parků, stanovuje pouze procentuální podíl z ploch určených pro výstavbu.</p>
3676	MHMPP0983X1F	Přípomínka	MHMPP0983X1F	3016332	Nesouhlas
					<p>Přípomínka č. 2. (viz ID 3016321 – pozn. pořiz.) <u>Odůvodnění přípomínky (pokrač. – pozn. pořiz.):</u> Přestože Odůvodnění návrhu Metropolitního plánu podrobně popisuje soulad se ZÚR hl. m. Prahy, dle našeho názoru není návrh MPP v souladu s následujícími požadavky ZÚR: Kapitola 2. Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci. Návrh MP není v souladu s body: <i>d) pro ochranu panoramatu města, zejména s ohledem na Památkovou rezervaci v hl. m. Praze, a pro ochranu dalších exponovaných pohledových horizontů zajistit účinnou prostorovou regulaci nové zástavby.</i> Návrh MPP zakládá výškovou regulaci na pravidelné síti 100 x 100m vymezené na celém území města bez ohledu na terénní konfiguraci a na historické založení jednotlivých čtvrtí. Stanovený počet RNP ve stabilizovaných lokalitách neodpovídá skutečnému stavu. Může tak docházet k významnému zvyšování stávající výškové hladiny na celém území města. Výšková regulace je doplněna množstvím výjimek, které nezaručují splnění požadavku uvedeného v ZUR hl. m. Prahy.</p>
3676	MHMPP0983X1F	Přípomínka	MHMPP0983X1F	3016333	Nesouhlas
					<p>Přípomínka č. 2. (viz ID 3016321 – pozn. pořiz.) <u>Odůvodnění přípomínky (pokrač. – pozn. pořiz.):</u> Přestože Odůvodnění návrhu Metropolitního plánu podrobně popisuje soulad se ZÚR hl. m. Prahy, dle našeho názoru není návrh MPP v souladu s následujícími požadavky ZÚR: Kapitola 3. Vymezení nadmístních rozvojových oblastí a nadmístních rozvojových os, které svým významem přesahují více městských částí hl. m. Prahy. Návrh není v souladu s body obsaženým v podkapitole 3.2 Transformační oblasti: MPP neobsahuje žádný návrh urbanistické koncepce pro jednotlivé transformační oblasti. Nesplňuje tak požadavky na vytvoření plnohodnotných městských čtvrtí požadovaných v ZÚR hl. m.</p>

3676	MHMPP0983X1F	Připomínka	MHMPP0983X1F	3016334	Nesouhlas	<p>Prahy. Nahrazuje je souborem značek a složitým systémem regulativů uvedených v krycích listech. Toto řešení je nedostatečné, neboť nestanovuje jasná pravidla, neumožňuje jasnou orientaci v návrhu a ani vyhlášení veřejně prospěšných staveb s výjimkou staveb dopravní a technické infrastruktury.</p> <p>Připomínka č. 2. <i>(viz ID 3016321 – pozn. pořiz.)</i> <u>Odůvodnění připomínky (pokrač. – pozn. pořiz.):</u> Přestože Odůvodnění návrhu Metropolitního plánu podrobně popisuje soulad se ZÚR hl. m. Prahy, dle našeho názoru není návrh MPP v souladu s následujícími požadavky ZÚR: Kapitola 4. Vymezení specifických oblastí nadmístního a celoměstského významu. Návrh MPP není v souladu s podkapitolou</p> <p>Připomínka č. 2. <i>(viz ID 3016321 – pozn. pořiz.)</i> <u>Odůvodnění připomínky (pokrač. – pozn. pořiz.):</u> Přestože Odůvodnění návrhu Metropolitního plánu podrobně popisuje soulad se ZÚR hl. m. Prahy, dle našeho názoru není návrh MPP v souladu s následujícími požadavky ZÚR: Kapitola 8. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot 8.2.1 Upřesnění prostorových podmínek, bod <i>c) nezvyšovat výškovou hladinu zástavby zejména v PPR, městských památkových zónách, ve vesnických památkových rezervacích a vesnických památkových zónách, ani v místě přilehlém, či jinak opticky exponovaném území.</i> V návrhu MPP se připouští zvýšení výškové hladiny díky zvolené regulaci v síti 100 x 100 m vymezené na celém území města bez ohledu na terénní konfiguraci a na historické založení jednotlivých čtvrtí. Výšková regulace je doplněna množstvím výjimek, které nezaručují splnění požadavku uvedeného v ZÚR hl. m. Prahy.</p> <p>Připomínka č. 2. <i>(viz ID 3016321 – pozn. pořiz.)</i> <u>Odůvodnění připomínky (pokrač. – pozn. pořiz.):</u> Přestože Odůvodnění návrhu Metropolitního plánu podrobně popisuje soulad se ZÚR hl. m. Prahy, dle našeho názoru není návrh MPP v souladu s následujícími požadavky ZÚR: Kapitola 8. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot 8.2.2 Upřesnění podmínek způsobu využití území <i>a) zachovat stávající podíl trvalého bydlení a podporovat návrat trvalého bydlení do čtvrtí původně užívaných jako rezidenční.</i> MPP nenavrhuje žádnou ochranu bydlení.</p> <p>Připomínka č. 2. <i>(viz ID 3016321 – pozn. pořiz.)</i> <u>Odůvodnění připomínky (pokrač. – pozn. pořiz.):</u> Přestože Odůvodnění návrhu Metropolitního plánu podrobně popisuje soulad se ZÚR hl. m. Prahy, dle našeho názoru není návrh MPP v souladu s následujícími požadavky ZÚR: Kapitola 8. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot 8.2.2 Upřesnění podmínek způsobu využití území <i>g) vytvořit podmínky pro zvýšení celkové kapacity pobytových zařízení, poskytujících speciální služby pro seniory a osoby s chronickými zdravotním postižením.</i> MPP neřeší problematiku sociálních služeb.</p> <p>Připomínka č. 2. <i>(viz ID 3016321 – pozn. pořiz.)</i> <u>Odůvodnění připomínky (pokrač. – pozn. pořiz.):</u> Přestože Odůvodnění návrhu Metropolitního plánu podrobně popisuje soulad se ZÚR hl. m. Prahy, dle našeho názoru není návrh MPP v souladu s následujícími požadavky ZÚR: Kapitola 8. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot 8.2.2 Upřesnění podmínek způsobu využití území <i>a) navrhnout vyvážený způsob využití s odpovídajícím podílem ploch pro bydlení, školství, zdravotnictví, sociální péči, pro kulturní zařízení, sport a rekreaci na celém území města.</i> MPP neřeší konkrétní rozmístění ploch pro bydlení ani pro další požadované využití a nesplňuje tak požadavek ZÚR.</p> <p>Připomínka č. 2. <i>(viz ID 3016321 – pozn. pořiz.)</i></p> <p><u>Z výše uvedeného je zřejmé, že návrh územního plánu není v souladu s nadřazenou dokumentací (Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy vydanými opatřením obecné povahy č. 8 schváleným usnesením č. 32/59 ZHMP ze dne 17. 12. 2009 ve znění aktualizace č. 1 vydané opatřením obecné povahy č. 43/2014 schváleným usnesením ZHMP č. 4 č. 41/1 ze dne 11. 9. 2014 v aktuálním znění). Tento fakt je možné považovat za rozpor se zákonem 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu - stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.</u></p> <p>Připomínka č. 3. (tato připomínka je zásadní): <u>Text připomínky:</u> Požadujeme, aby byla textová část zpracována v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. <u>Odůvodnění připomínky:</u> Textová část územního plánu má pevně danou strukturu, která zaručuje, že územně plánovací dokumentace budou pro každé území srozumitelně a stejným způsobem členěny. Vzhledem k tomu, že hlavní město Praha má určité výjimky, zejména vydává vlastní vyhlášku, která nahrazuje vyhlášku č. 501/2006 Sb., dostala novelou vyhlášky č. 500/2006 Sb., možnost strukturovat text jiným způsobem, ale pouze za předpokladu, že z objektivních důvodů nelze podle celostátního předpisu postupovat obdobně (§ 13, odst. (1) <i>Pro územní plán hlavního města Prahy se struktura textové části územního plánu uvedená v příloze č. 7 použije přiměřeně, pokud z povahy věci nelze postupovat obdobně</i>). Tuto skutečnost však musí v odůvodnění řádně zdůvodnit. Zdůvodnění se však omezuje pouze na konstataci, že použité členění v textové části návrhu územního plánu je logičtější a srozumitelnější. Tento argument ale nedává jasnou odpověď na podmínku, že podle celostátního předpisu nelze textovou část strukturovat. Jedná se tedy pouze o libovůli zpracovatele, která nemá zásadní význam pro nedodržení podmínky přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (přičemž zdůvodnění srozumitelností je více než pochybné). <u>Z výše zmíněného lze vyvodit, že zpracovaný návrh územního plánu může být chápán jako dokumentace, která je v rozporu s platnými právními předpisy České republiky.</u></p> <p>Připomínka č. 4. (tato připomínka je zásadní): <u>Text připomínky:</u> Požadujeme přepracování návrhu územního plánu tak, aby byl konkrétní, přehledný a srozumitelný, v souladu s právními předpisy a naplňoval účel, pro který je vydáván. <u>Odůvodnění připomínky:</u> Územní plán je základní nástroj na úrovni obce, který slouží pro rozhodování v území. Proto musí být jednoznačný, aby stavební úřad mohl rozhodnout na základě podané žádosti. Jestliže umožňuje mnohoznačný výklad, kdy stavební úřad bude rozhodovat na základě správního uvážení, dochází k přenesení pravomoci rozhodovat o budoucím rozvoji území ze samosprávy na státní správu, což zbavuje volené orgány pravomoci i zodpovědnosti za úkol, který jim byl svěřen, a tudíž nemohou vykonávat svou samosprávnou činnost tak, jak je obecně dána v zákoně p obcích, krajích a v daném případě o hlavním městě Praze. Územní plán je dokument, který není určen jen pro orgány státní správy. Musí být zpracován tak, aby byl pochopitelný pro vlastníky pozemků, developerskou sféru a v neposlední řadě pro odbornou i širokou laickou veřejnost. Jestliže je dlouhá léta voláno po sjednocení výrazových prostředků v územním plánování tak, aby nedocházelo k tomu, že investor v každém městě musí studovat jiný způsob zpracování územního plánu, aby pochopil, co v daném území může postavit, je předložený návrh územního plánu Prahy přesně případem, který míří proti sjednocení a vymezuje úplně jinou terminologii, mnohdy za každou cenu, aby byl jiný a originální. Struktura regulativů v návrhu územního plánu je složitá a těžko pochopitelná, umožňující různé výklady, nedává jistotu vlastníkům o možnostech využití pozemků a občanům o tom, jak se bude okolí jejich bydliště rozvíjet. Jenom konkrétní územní plán, který bude jednoznačný a nebude umožňovat .různé výklady, nebude zavdávat podnět k různým nekalým a korupčním praktikám za účelem většího ekonomického zisku. <u>V tomto bodě návrh územního plánu nenaplňuje požadavky zadání, které deklarují potřebu srozumitelného a přehledného dokumentu.</u></p> <p>Připomínka č. 5. (tato připomínka je zásadní): <u>Text připomínky</u> V návrhu Metropolitního plánu nejsou jednoznačně formulované zásady využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce města a krajiny, včetně koncepce dopravní a technické infrastruktury. Požadujeme proto srozumitelné a přehledné formulování těchto zásad a jejich promítnutí do území hl. města Prahy. <u>Odůvodnění připomínky:</u> <u>Část druhá - Koncepce:</u> nesprávně je používána formulace „koncepce Metropolitního plánu“. Pro jednoznačnost textu je nezbytné uvádět, že se jedná o koncepci ochrany a rozvoje hodnot území Prahy. V textu uvedené čtyři principy - návrat ke středu, vrstvené město, stabilita prostředí, potenciál a nové možnosti a deseti tezí - dostřednost, historické město, modernistické město, krajina ve městě, Vltava, krajinné rozhraní a otevřená krajina, výšková regulace a potenciál, nové mosty, propojení a paralely, veřejná prostranství a transformace jako zlepšení kvality městské krajiny jsou nesourodé a neříkají vlastně nic o směřování města jako celku, o jeho úloze v sídelní struktuře a jeho vztahu k okolní (příměstské) krajině ani o jeho členění na základní části jejích</p>
3676	MHMPP0983X1F	Připomínka	MHMPP0983X1F	3016336	Nesouhlas	
3676	MHMPP0983X1F	Připomínka	MHMPP0983X1F	3016337	Nesouhlas	
3676	MHMPP0983X1F	Připomínka	MHMPP0983X1F	3016338	Nesouhlas	
3676	MHMPP0983X1F	Připomínka	MHMPP0983X1F	3016339	Nesouhlas	
3676	MHMPP0983X1F	Připomínka	MHMPP0983X1F	3016340	Nesouhlas	
3676	MHMPP0983X1F	Připomínka	MHMPP0983X1F	3016341	Nesouhlas	
3676	MHMPP0983X1F	Připomínka	MHMPP0983X1F	3016342	Nesouhlas	
3676	MHMPP0983X1F	Připomínka	MHMPP0983X1F	3016343	Nesouhlas	

<div>charakteru a kompozici. Neobsahují celkovou vizi hl. města, jeho budoucího obrazu, jeho prostorového,. funkčního a provozního uspořádání. Nejsou zde uvedena území, ve kterých budou chráněny stávající přírodní, kulturní, urbanistické i architektonické hodnoty atd. Dále jsou v textu volně a nevhodně používány tyto pojmy: základní koncepce, dílčí koncepce, základní strukturální koncepce, urbanistická koncepce, koncepce městské krajiny a městské přírody, koncepce otevřené krajiny včetně krajinného rázu a koncepce infrastruktury. Odborně nesprávné je pak konstatování, že „<i>Základní koncepce určuje koncepci infrastruktury</i>“.</div>					
3676	MHMPP0983X1F	Připomínka	MHMPP0983X1F	3016344	Nesouhlas
<div>Připomínka č. 6. (tato připomínka je zásadní): <u>Text připomínky</u> Hl. město Praha se dlouhodobě rozvíjí jako polycentrická struktura s komponovanou hierarchií a vlastní identitou lokálních center. Požadujeme proto, aby urbanistická koncepce Prahy byla rozvíjena jako polycentrická struktura s ohledem na vlastní identitu. <u>Odůvodnění připomínky:</u> Většina velkoměst již delší dobu směřuje k polycentrické struktuře, která nabízí pestrou škálu veřejných prostranství, hodnotné a přitažlivější prostředí pro obyvatele i návštěvníky a podporuje zásadu krátkých vzdáleností. Jedním z navrhovaných principů rozvoje Prahy dle Metropolitního plánu je ale „návrat ke středu“ předpokládající možnost zahušťování centra města a jeho historického jádra. Aby celoměstské centrum bylo i nadále plnohodnotnou polyfunkční a přitažlivou částí města, musí zde být zachováno také trvalé bydlení, tedy nejen byty, ale přitažlivé obytné prostředí. <u>Tendence zahušťování celoměstského centra a tak i historického jádra města (MPR, UNESCO), včetně možnosti zvyšování počtu podlaží stávající zástavby může vést ke ztrátě identity současné městské struktury, což je v přímém rozporu také s Politikou architektury a stavební kultury, schválenou vládou v roce 2015.</u> Návrh celkového rozvoje lokálních center v Metropolitního plánu chybí.</div>					
3676	MHMPP0983X1F	Připomínka	MHMPP0983X1F	3016349	Nesouhlas
<div>Připomínka č. 7. (tato připomínka je zásadní): <u>Text připomínky:</u> Použitá legenda návrhu územního plánu je nevyvážená. Požadujeme plán přepracovat tak, aby byly srovnatelně vyjádřeny prvky plošné regulace v celém spektru organismu města. <u>Odůvodnění připomínky:</u> Návrh územního plánu je orientován na prostorovou regulaci a prakticky rezignoval na regulaci plošnou. Je to patrné i z legendy, kdy pro vlastní městskou strukturu jsou použity pouze tři druhy využití - obytné, produkční a rekreační. Oproti tomu plochy zeleně jsou členěny do velkého množství druhové skladby. Tento poměr je naprosto nevyvážený a vyvolává představu, že vlastní město je podružné a není třeba se jím zabývat a že návrh územního plánu je soustředěn zejména na plochy zeleně, které se však objevují v drtivé většině pouze ve stabilizovaných územích. To se týká i nevyváženosti definování jednotlivých ploch v transformačních a rozvojových plochách, kde není prakticky použito žádné členění a není uplatněna regulace plošného uspořádání plochy. Oproti tomu stabilizované plochy jsou rozebrány daleko podrobněji. <u>Z navrženého řešení je patrné, že se plán zabývá spíše analýzou současného stavu a rezignuje na stanovení koncepce plošného a prostorového uspořádání zastavitelných rozvojových a transformačních ploch.</u></div>					
3676	MHMPP0983X1F	Připomínka	MHMPP0983X1F	3016363	Nesouhlas
<div>Připomínka č. 8. (tato připomínka je zásadní): <u>Text připomínky:</u> Nesouhlasíme s navrhovaným způsobem regulace vázané na lokalitu. Požadujeme přepracovat systém regulací tak, aby byl pro správu území, ale i pro investory jednoznačný - bez potřeby výkladu nejasných pojmů a výjimek. <u>Odůvodnění připomínky:</u> Územní plán jako nástroj pro rozhodování o využití území a povolování staveb musí poskytovat vodítka pro jednoznačnou interpretaci urbanistické koncepce a záměru využití území. Navrhovaný systém regulací vázaných na tzv. „lokalitu“ je pro rychlé operativní rozhodování stavebního úřadu velmi složitý a dostatečná vodítka neposkytuje. Textová část Metropolitního plánu (text MPP - Část třetí) obsahuje obecný výčet základních vlastností cílového charakteru lokalit - zda je lokalita zastavitelná, jaké jsou typy struktur zastavitelných a nezastavitelných lokalit, jaké jsou obecné typy stability a míry využití území. Jestliže však jsou již při samotné základní definici struktur lokalit používány velmi často pojmy „<i>zpravidla</i>“, „<i>především</i>“, „<i>uspořádání různorodé</i>“, či slovo „<i>nebo</i>“ ve vzájemně se vylučujícím významu („<i>stavební čára uzavřená nebo otevřená</i>“), neposkytuje text srozumitelnou a jednoznačnou informaci pro rozhodování. Článek 61 MPP uvádí způsob základního členění šesti druhů lokalit (zastavitelné: produkční, obytné, rekreační a nezastavitelné: rekreační, přírodní, produkční). V souvislosti se zásadami jejich využití pak uvádí v odst. (4), že „<i>v zastavitelných lokalitách je výjimečně přípustné veškeré využití, které není stanoveno jako přípustné nebo nepřípustné, pokud není v rozporu s cílovým charakterem lokality</i>“. Dále v odst. (6): „<i>v případě změn v území umístěných <u>na rozhraní lokalit</u> s odlišnými požadavky na způsob využití území musí být přiměřeně splněny podmínky využití, které jsou stanoveny přísněji, resp. vedoucí k nižší míře zatížení území</i>“. A konečně v odst. (7): „<i>Stávající budovy a jiné stavby, které svým využitím nejsou v souladu se stanoveným způsobem využití lokality, je možné upravovat a rozšiřovat.</i>“ Z uvedených výňatků textu je patrné, že podmínky pro některé pozemky nebo stavby mohou být jiné než pro většinu ostatních - neboli: nejsou stejné pro všechny vlastníky nemovitostí nebo potenciální investory v dané lokalitě. Takto „pružné“ vymezený rozsah podmínek uvnitř jedné lokality není možné objektivně právně přezkoumat a orgán správy území nemůže vydat jednoznačné rozhodnutí - je přeceněna role jeho „správní úvahy“, tj. rozhodovací pravomoci a odpovědnosti v míře, kterou mu současná legislativa neposkytuje. Upozorňujeme také, že současná právní předpisy neumožňují stanovit výjimečně přípustné využití, ale umožňují stanovit podmíněně přípustné, kdy je stanovena věcná podmínka, při jejímž splnění investorem je využití přípustné. Jen takový způsob regulace umožňuje předvídatelnost rozhodování. V článcích 62 až 67 MPP je definováno využití zastavitelných i nezastavitelných lokalit tak široce a obecně, že neposkytuje stavebnímu úřadu dostatečné podklady pro rozhodování - třeba z hlediska ochrany kvality hygieny obytného prostředí, ... apod. Např. Zastavitelná obytná lokalita je definována jako „<i>smíšené obytné město</i>“, ve kterém je přípustné umísťovat bydlení, veřejnou vybavenost a veškeré služby, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci a jejich kombinaci. V řadě případů se jedná o zařízení, která jsou zdrojem a cílem zvýšené frekvence osobní, ale i nákladní dopravy a také nadměrného hluku. Podrobnější definice „nerušící“ výroby není uvedena, což bylo soudem v případě jiného územního plánu ostře kritizováno. Naopak v Zastavitelné produkční lokalitě, tj. v průmyslovém a logistickém zázemí města s vyšší zátěží území, je nepřípustné umísťovat stavby pro bydlení a občanskou vybavenost v případě, jestliže „<i>závažně omezují produkční využití lokality nebo vylučují potenciál produkčního využití sousedních ploch v lokalitě</i>“. Stavební úřad zpravidla sám neposoudí, zda stavba pro bydlení omezí produkční využití v lokalitě, ani nevytvoří definici nerušící výroby. Dále - do všech nezastavitelných lokalit (rekreační, přírodní i produkční) "<i>je přípustné umísťovat stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu</i>“. Příkladem v závorce uvedená specifikace cyklistických stezek, hygienických zařízení nebo ekologických a informačních center není dostatečnou ochranou před tlakem silného investora prosadit ve volné krajině síť penzionů. Je otázka, zda je takové užití „nezastavitelných“ lokalit v souladu s navrhovanou urbanistickou koncepcí - a pokud není, proč má její vysvětlení záviset na správní úvaze úřadu a ne na jasné a jednoznačné formulaci textu územního plánu. (Zde by bylo potřeba problematiku prověřit ve vztahu k § 18 odst. 5 zákona, který vyžaduje, aby byly v něm uvedené stavby přípustné vždy, pokud je územní plán z důvodu veřejného zájmu výslovně nevyloučí.) Závazné krycí listy (KLZ) obsahují pouze výčet regulací s odkazy zpět na jejich obecný výčet v textové části - nebo v případě parametrických regulativů velmi často s vysvětlením, že nejsou stanoveny. <u>Velmi volně, nekonkrétně a v zájmu ideje flexibility široce pojaté definice základních šesti typů využití lokalit nejsou dostatečnou oporou pro jednoznačnou interpretaci územního plánu, resp. pro omezení problémových nebo nežádoucích důsledků nevhodného využití území. Stavební úřad při úrovni současné legislativy nenajde dostatečný právní podklad pro odpovědné rozhodování a řízení rozvoje území.</u></div>					
3676	MHMPP0983X1F	Připomínka	MHMPP0983X1F	3016365	Nesouhlas
<div>Připomínka č. 9. (tato připomínka je zásadní): <u>Text připomínky:</u> Nesouhlasíme s navrhovaným způsobem regulace vázané na plochu. Požadujeme přepracovat systém regulací tak, aby byly pro všechny subjekty, investory, stavebníky a vlastníky nemovitostí stanoveny rovné a po dobu platnosti ÚPD neměnné a jednoznačné podmínky pro využití území, podle nichž bude úřad schopen rozhodovat, posuzovat a zajistit soulad s navrženou urbanistickou koncepcí. <u>Odůvodnění připomínky:</u> Metropolitní plán (MPP) vykazuje jisté známky chaosu v oblasti členění území. Až do čl. 68 se hovoří d lokalitách jako o dílčích skladebných' územních částech, na něž je celé správní území rozčleněno. V čl. 68 se objevuje pojem „plocha“ a v článcích 70 až 72 jsou blíže definovány plochy stabilizované, transformační a rozvojové. K těm je pak jednotlivě stanovena míra využití území. Z kontextu dále plyne, že lokalita může obsahovat více ploch. Současně se v následných článcích objevuje pojem „blok“ nebo „soubor bloků“ jako dílčích částí podrobněji členěné plochy. Struktura stavebních a nestavebních bloků je podle MPP vymezena systémem navržených uličních prostranství (ulic i náměstí). Jestliže má Metropolitní plán v transformačních a rozvojových plochách vymezit ulice a náměstí - např. uliční propojení pevnou trasou dle odst. 2 a), čl. 82 MPP - je třeba vymezit pouze základní kostru tak, aby se mírou podrobnosti řešení nepřiblížil obsahu dokumentace regulačního plánu. To by mohlo být v rozporu s odst. 3 § 43 stavebního zákona v platném znění. Jestliže naopak využije navrhovanou možnost vymezení ulice uličním propojením dvou bodů dle odst. 2 b), čl. 82, nebo vymezení náměstí či parku bodem dle čl. 83, resp. 86 - a pokud současně pro řešenou plochu (blok, lokalitu) nestanoví podmínku vypracování územní studie nebo regulačního plánu včetně specifikace obsahu a cíle jejich řešení - neposkytuje dostatečně jednoznačné informace, aby byl úřad při rozhodování schopen zajistit soulad s navrženou urbanistickou koncepcí. Metropolitní plán však plochy a koridory, v nichž je podmínkou pro rozhodování o</div>					

změnách v území vydání regulačního plánu nebo vypracování územní studie vůbec nevymezuje - viz čl. 164 a 165 MPP.

Parametrické regulativy stavebních bloků (např. koeficient zastavění stavebního bloku - čl. 96) v transformačních a rozvojových plochách jsou dle MPP stanoveny zvlášť pro malé bloky (do 6 000 m2), střední bloky (6 000 až 12 000 m2) a velké bloky (nad 12 000 m2) a zároveň v závislosti na typu struktury - a to procentuálním podílem, nebo interpolací, resp. podle matematického vzorce (pro střední bloky). V lokalitách struktury rostlé, blokové nebo hybridní se do regulované plochy budovy nezapočítává zástavba prvního nadzemního podlaží vnitrobloku. Při stanovení koeficientu zastavění se do plochy bloku nemají započítávat pozemky a regulované plochy budov občanské vybavenosti nebo ponechaných halových objektů a pozemky komunikací mimo veřejná prostranství. Současně však podle čl. 77, odst. 6 MPP pro míru využití území k zastavění platí, že „pokud se plocha záměru nachází na rozhraní dvou a více transformačních nebo rozvojových ploch, pak budou uplatněny parametrické regulativy poměrně“. Zjištění základu, ke kterému se má parametrický regulativ vztáhnout je tedy poměrně složité jak pro investora a jeho projektanta, tak i pro úřad, který má posoudit soulad s platnou dokumentací.

Zcela zásadní informace pro posouzení filosofie uplatnění parametrického regulativu zastavění stavebního bloku je uvedena v odst. 8, čl. 96 MPP; „hodnota koeficientu zastavění stavebního bloku je stanovena pro celý stavební blok a není možné ji vztahovat k jednotlivým pozemkům“. Protože sledovaný blok nebo plocha se zpravidla skládá z většího počtu pozemků a tedy z většího počtu vlastníků těchto pozemků, pomíjí takováto konstrukce parametrických regulativů právo každého vlastníka podílet se na odpovídajícím zhodnocení svého majetku, neboť příslušný podíl zastavitelné plochy bloku může být vyčerpán na jiných pozemcích formou volné soutěže o čerpání potenciálu' území. Tento způsob uplatnění regulativů je nepřiměřeně vstřícný k potenciálnímu investorovi, ale zcela pomíjí práva jednotlivců. V praxi to znamená, že potenciál území může vyčerpat investor již na prvních několika pozemcích a pro ostatní vlastníky pozemků se v průběhu platnosti územního plánu změni nebo úplně uzavřou možnosti využít vlastní nemovitý majetek podle deklarovaných podmínek.

Na rozdíl od této filosofie Metropolitního plánu, územní pláň by měl všem vlastníkům, stavebníkům a investorům zaručit jistotu rovných a neměnných podmínek pro využití území v průběhu doby platnosti dokumentace. Stanovené podmínky musí současně po dobu platnosti dokumentace poskytovat úřadu neměnnou, jednoznačnou a srozumitelnou instrukci pro rozhodování - aniž by bylo třeba zjišťovat „přepočty“ zbývajících podílů zastavitelné plochy, apod.

3676	MHMPPO983X1F	Připomínka	MHMPPO983X1F	3016367	Nesouhlas
------	--------------	------------	--------------	---------	-----------

Připomínka č. 10. (tato připomínka je zásadní):
Text připomínky:
Nesouhlasíme s navrhovaným způsobem vymezené výškové regulace překryvnou sítí. Požadujeme výškovou regulaci vztáhnout k jednotlivým plochám s jasnou deklarací možných výšek.
Odůvodnění připomínky:
Překryvná síť 100 x 100 metrů pro stanovení výškové regulace, která není vztažena ke konkrétním plochám je zavádějící. Je to jakási snaha o zavedení matematického přístupu do územního plánování, který ale není aplikovatelný na konkrétní území a vytváří spíš velmi nepřehlednou situaci y možném stanovení, výškových regulativů pro konkrétní plochu. Podle § 3 správního řádu musí správní orgán při navazujícím rozhodování postupovat tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. To by při trvání na výškové regulaci pomocí čtverců souřadnicové sítě nebylo prakticky proveditelné a vedlo by k vleklým sporům při rozhodování a následným žalobám. Upozorňujeme také na to, že běžní občané při projednávání návrhu územního plánu jen s velkými obtížemi (pokud vůbec) dohledají, kolik podlaží bude smět stavba v určitém místě, o kterou se zajímají. Takový plán je s veřejností prakticky neprojednatelný. Systém různých výkladů a výjimek umožňujících navýšení regulace na rozhraní čtverců a někdy i v sousedním čtverci je velmi obtížně uchopitelný pro rozhodování v území a bude předmětem diskusí, stížností i žalob, o snaze ovlivňovat správní orgán ani nemluvě. Stanovené výšky vycházejí zejména ze současného stavu, kde zohledňují i jednotlivou budovu, která se výškově vymkla z okolní hladiny a jejím zaznamenáním vlastně byť i nepřiměřenou výšku dávají jako standard pro hladinu území. Způsob výškové regulace překryvnou sítí je ve svém výsledku zavádějící a nevytváří předpoklady pro harmonicky rozvoj území.

3676	MHMPPO983X1F	Připomínka	MHMPPO983X1F	3016371	Nesouhlas
------	--------------	------------	--------------	---------	-----------

Připomínka č. 11. (tato připomínka je zásadní):
Text připomínky:
Nesouhlasíme se způsobem vymezení výškové regulace, zvláště ve stabilizovaných, ale i transformačních plochách. Výškové uspořádání stabilizované struktury není v návrhu územního plánu ustálené a je možné je doplňováním zásadně změnit.
Odůvodnění připomínky:
Koncepce výškové regulace města ve stabilizovaných a transformačních plochách neurčuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby, Lokačně neupřesněnou „přípustnost vyšší zástavby ve vhodných stabilizovaných lokalitách“ rozhodně nelze považovat za rozvíjení stabilizované lokality ani za doplnění kompozice současnou kulturní vrstvou, ale naopak vysokou toleranci k jejímu možnému výškovému rozkolísání, která ve svém dlouhodobém důsledku může lokalitu nevratně destabilizovat. **Příklad 1:** v MPP zvolené ostrovy 8 podlažní zástavby (výškové nastavení čtverce) sice částečně vycházejí ze stavu vybraných objektů v místě, ve stabilizované výškové hladině Vinohrad 6 p. však umožňují neopodstatněné navýšování zástavby na vyšší úroveň. Systém tolerancí prospívá hustotě, nikoli stabilitě lokalit. Pozn.: Několik vyšších objektů není důvodem pro zvyšování celého ha plochy území stabilizované zástavby. Jedná se spíše o destabilizaci než stabilizaci a návazné požadavky blízkého okolí na totéž navýšení. 8 podlaží na Vinohradské v kombinaci s tolerancí nároží (1031) b a c), tedy + 2 p. navíc, znamená 10 p., což je naprosto nepřijatelné pro proporcí městské třídy ve výškové hladině průměrných 6 p. Stávající vyšší objekty nad průměrnou hladinou lokality např. 6 p. mají být tolerovány bez možnosti dalších navýšení. Nová kulturní vrstva se může vyjádřit i jinak než výškovým atakem ve stabilizované zástavbě. **Příklady z historie:** výšková rozkolísanost na hranách Pařížské ul. s věžičkami vedla k jejich pozdějšímu omezení a rušení. Jiný příklad: přílišná výšková benevolence vedla k výškové přebujelosti historického jádra Janova, které je z dnešního pohledu většinově neobyvatelné. **Příklad 2:** aplikace na Dejvice: výškově stabilizované ulice Dejvická vymezená jako metropolitní třída umožňuje dle MP na hranách navýšení až o 2 podlaží a dále na křížení se čtvrt'ovými třídami o plus další 2 podlaží při možnosti sčítání, tedy na Vítězném náměstí lze očekávat věže (na 1/3 půdorysu) až o 4 podlaží nad Dejvickou 6 podlažní hladinou - rozhodně nekoncepční, resp. mimořádně destabilizující „soudobá kulturní vrstva“. Podobně pravděpodobně I. P. Pavlova a Těšnov. Pod deklarující stabilitou území je zakryta na řadě míst poměrně zásadní transformace výškových hladin, která je v rozporu se stabilitou struktury.

3676	MHMPPO983X1F	Připomínka	MHMPPO983X1F	3016374	Nesouhlas
------	--------------	------------	--------------	---------	-----------

Připomínka č. 12. (tato připomínka je zásadní):
Text připomínky:
Nesouhlasíme s výkladem, že stabilita lokality je chápána pouze jako stabilita půdorysná (zastavěné plochy, ukončení stavebních bloků) a navýšování výškových hladin se stabilitou nesouvisí, protože je pouze doplněním nebo transformací.
Odůvodnění připomínky:
Ve stabilizovaných plochách by tolerance počtů podlaží měla mít zásadně přísnější charakter. Pokud vůbec, měla by být jen na mimořádně exponovaných lokalizovaných místech a bez ohledu na využití, nikoli obecně a kdekoli na třídách samotných. Znamená to možnou proporční změnu městské třídy, tedy zásah do prostorové stability třídy. Stabilita proporcí např. standardního uličního profilu městské třídy v MPP do stability lokality není, zahrmuta, přestože ji významně definuje. Např. berlínská zkušenost proporcí ulice ve stabilizované zástavbě respektuje a řeší navýšení bez jejího ovlivnění. Pojetí stability lokalit je v MPP deklarována, nicméně ve skutečnosti spíše odpovídá pojetí ÚP ze zemí, kde kulturní vrstvy jsou krátkodobé (USA) nebo starší historické vrstvy setřeném či nevýrazné. Liberálnost ve stavební kultuře má své meze. K toleranci navýšení podlažnosti u metropolitních tříd je třeba ve stabilizovaných územích přistupovat selektivně a pouze v přímo vyjmenovaných případech. Navržený způsob výškové regulace může způsobit nevratné změny v unikátních strukturách stabilizovaných částí Prahy.

3676	MHMPPO983X1F	Připomínka	MHMPPO983X1F	3016382	Nesouhlas
------	--------------	------------	--------------	---------	-----------

Připomínka č. 13. (tato připomínka je zásadní):
Text připomínky:
Vyhodnocování výškových možností staveb a pozemků je v pojetí MPP doslova procesem. Vlivem rozmezí výškových hladin, stropů a velkého množství málo určených tolerancí a možných doplnění, velmi uživatelsky nepohodlný a nepřesný. Kdo bude posuzovat soulad či nesoulad s charakterem prostředí v případě nových záměrů nad stanovenou výškovou hladinou nebo rozmezí podlažností?
Odůvodnění připomínky:
Uživatelská pohodlnost a přehlednost byla mj. součástí zadání MPP. Předložený les pravidel, více regulovaných hladin, doplnění, stropů, řešení na hranicích čtvercové osnovy a výjimek je druhou tváří zdánlivě pohodlného hledání ve výkresech lokalit či výškové regulace S 03 a příloze č.1. Jednoduchost a přehlednost výškové jasně definovaných stavebních bloků nebyla vylepšena, naopak některé pozemky či stavby budou složité licitovat svou budoucí výšku, budou se objednávat posudky na skutečné podmínky výškové regulace v daném místě. V ÚP na jedné straně požadujeme takřka odměřování hranic pozemků podle dat ÚP, v MPP budeme dále bádát, co vlastně můžeme v nepřehledné výškové regulaci. **Příklad, resp. otázka:** Nad římsov, tedy nad 6. podlažím v krovu bytového domu na metropolitní třídě třeba ul. Dejvická mohu realizovat 2 nadzemní podlaží navíc. Musím je udělat do stávajícího krovu, kam se výškově nevejdou nebo krov o něco navýším nebo přidám dvě podlaží a pak jakýkoli krov bez využití nebo si udělám dvě podlaží o světlé výšce 4,5 - 5 m? MPP neřeší, nepracuje např. s absolutní výškou vrstvy v metrech. Z navrženého systému je zřejmé, že stanovení výšky zástavby bude díky nastaveným pravidlům uživatelsky velmi nepřehledné, nepřesné a zneužitelné.

3676	MHMPPO983X1F	Připomínka	MHMPPO983X1F	3016384	Nesouhlas
------	--------------	------------	--------------	---------	-----------

Připomínka č. 14. (tato připomínka je zásadní):
Text připomínky:
Nesouhlasíme se způsobem vymezení občanského vybavení v rozvojových a transformačních plochách. Požadujeme doplnění občanského vybavení územním průmětem s

tomu, že jsou v návrhu územního plánu definovány jako možnost, která nemá žádný horizont zpracování, ani nevytváří podmíněnost vydávání správních rozhodnutí, (což ani ze zákona nemůže) a tedy nejsou pro další rozvoj území přínosem. <u>Z návrhu územního plánu vyplývá, že podrobné řešení jednotlivých lokalit je zcela ponecháno na správním uvážení stavebního úřadu, který nebude mít žádnou oporu v územním plánu při posuzování jednotlivých záměrů. Z toho můžou vzniknout poměrně velké problémy s vydáním správního rozhodnutí i nekoncepčně povolenými stavbami s nevratnými dopady do území.</u>						
3676	MHMPP0983X1F	Připomínka	MHMPP0983X1F	3016393	Nesouhlas	Připomínka č. 19. (tato připomínka je zásadní): <u>Text připomínky:</u> Požadujeme zařadit do veřejně prospěšných staveb plochy občanského vybavení (školství, zdravotnictví, sociální péče, správa, IZS apod.) a plochy veřejných prostranství, které Jsou navrhovány na pozemcích mimo vlastnictví obce nebo státu a navrhnout u nich možnost předkupního práva. <u>Odůvodnění připomínky:</u> Návrh územního plánu neřeší územní průmět nových ploch občanského vybavení a veřejných prostranství, tím pádem pro ně nevymezil ani veřejně prospěšné stavby, pro jejichž realizaci lze uplatnit předkupní právo. Tím výrazně omezil možnost jejich realizace a svým pojetím připravil situaci, kdy dojde k rozvoji území bez příslušného podílu výše zmíněných zařízení a dojde k omezení funkčnosti sídla jako takového. <u>Tato situace je velmi negativním jevem předloženého návrhu a ohrožuje budoucí rozvoj plnohodnotného sídla, vybaveného základními atributy jeho fungování.</u>
3676	MHMPP0983X1F	Připomínka	MHMPP0983X1F	3016394	Nesouhlas	Připomínka č. 20. (tato připomínka je zásadní): <u>Text připomínky:</u> Požadujeme přejmenovat Část pátou na „Zelená infrastruktura“ a zařadit do tohoto článku vedle skladebných částí ÚSES i další plochy a prvky vegetační, vodní a pro hospodaření s vodou (včetně Hydrologie povrchových vod čl. 132). <u>Odůvodnění připomínky:</u> Pojem Krajinná infrastruktura není v českém legislativním prostředí pevně ukotvena a nový název bude respektovat část veřejné infrastruktury, která byla nově definována novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb., § 10. Ze samotného veřejného projednání, z úst posuzovatele koncepce na hospodaření s vodami zaznělo (23.6.2022, cca v 11:50, zástupce VRV ing. Hála), že návrh MP sice výrazně negativně nezasahuje do vodního hospodářství, ale také ho výrazně nezlepšuje. Z předloženého návrhu MP k veřejnému projednání je zřejmé, že se autoři málo věnovali zelené infrastruktuře á že se nepokusili systémově řešit problematiku ohrožení suchem, problematiku zásobování vodou, hospodaření s dešťovou vodou a zvyšování retenční schopnosti území (MP nevymezuje žádné VPŮ pro zvýšení retenční schopnosti území!!!!).
3676	MHMPP0983X1F	Připomínka	MHMPP0983X1F	3016395	Nesouhlas	Připomínka č. 21. (tato připomínka je zásadní): <u>Text připomínky:</u> Požadujeme zařadit do koncepce technické infrastruktury kapitolu „Stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami“. <u>Odůvodnění připomínky:</u> Návrh územního plánu by měl respektovat legislativu stavebního zákona, a to nejen po stránce formální, ale především pro srozumitelnost výkladu stavebními úřady a potenciálními stavebníky.
3676	MHMPP0983X1F	Připomínka	MHMPP0983X1F	3016396	Nesouhlas	Připomínka č. 22. (tato připomínka je zásadní): <u>Text připomínky:</u> Požadujeme zařadit do koncepce technické infrastruktury, do kapitoly „Vodohospodářské sítě“ - článek 135, explicitně posílení ochrany a významu ÚV Podolí. <u>Odůvodnění připomínky:</u> Návrh územního plánu musí výrazněji ochránit zdroje vody pro ÚV Podolí, neboť v brzké budoucnosti hrozí omezení kapacity ÚV Želivka s ohledem na klimatické změny a stále se rozrůstající napojování obcí v Pražské aglomeraci na želivský vodovod. Z tohoto důvodu by měly být zajištěny podmínky způsobu využití území ve všech lokalitách v průmětu ochranných pásem vodních zdrojů v rámci ÚV Podolí.
3676	MHMPP0983X1F	Připomínka	MHMPP0983X1F	3016397	Nesouhlas	Připomínka č. 23. (tato připomínka je zásadní): <u>Text připomínky:</u> Požadujeme zařadit do koncepce technické infrastruktury, do kapitoly „Vodohospodářské sítě“ - článek 135, řešení požární vody. <u>Odůvodnění připomínky:</u> Významným ohrožením území hl. m. Prahy je požár, a to s ohledem na narůstající sucho a zvyšování extrémních teplot v území. S ohledem na toto ohrožení musí MP explicitně stanovit koncepci zásobování požární vodou a vytvořit podmínky pro zajištění požární bezpečnosti. Obecně lze konstatovat, že MP nedostatečně řeší problematiku civilní ochrany obyvatel s výjimkou protipovodňových opatření.
3676	MHMPP0983X1F	Připomínka	MHMPP0983X1F	3016398	Nesouhlas	Připomínka č. 24. (tato připomínka je zásadní): <u>Text připomínky:</u> Požadujeme zařadit do koncepce technické infrastruktury, do kapitoly „Vodohospodářské sítě“ - článek 135, řešení požární vody. <u>Odůvodnění připomínky:</u> Významným ohrožením území hl. m. Prahy je požár, a to s ohledem na narůstající sucho a zvyšování extrémních teplot v území. S ohledem na toto ohrožení musí MP explicitně stanovit koncepci zásobování požární vodou a vytvořit podmínky pro zajištění požární bezpečnosti. Obecně lze konstatovat, že MP nedostatečně řeší problematiku civilní ochrany obyvatel s výjimkou protipovodňových opatření.
3676	MHMPP0983X1F	Připomínka	MHMPP0983X1F	3016399	Nesouhlas	Připomínka č. 25. (tato připomínka je zásadní): <u>Text připomínky:</u> Požadujeme zařadit do koncepce technické infrastruktury, do kapitoly Odkanalizování území - článek 136, principy nakládání s dešťovými a šedými vodami. <u>Odůvodnění připomínky:</u> MP v článku 136 zcela ignoruje potřebu explicitně vyjádřit potřebu nakládat s dešťovými vodami v místě spadu a recyklovat vznikající šedé vody v území, aby se se zredukovaly nátoky odpadních vod do jednotné kanalizace města.
3677	MHMPXPJ11NWA	Námítka	MHMPXPJ11NWA	3016319	Nesouhlas	Popis nebo vymezení území: Lokalita 302 / Třebešín, lokalita zastavitelná obytná, Dotčené pozemky parc. č. 1463/3, 1463/4, 1463/5, 1463/6, 1463/29 v k. ú. Strašnice
Z pozice vlastníka dotčených pozemků podáváme námítku – nesouhlasíme s navrženou výškovou hladinou max 2 RNP, navrhujeme zvýšit podlažnost na 3 NP.						
S ohledem na stávající zástavbu, jejíž regulovaná výška hlavních říms zástavby se šikmými střechami se pohybuje v rozmezí cca 8 – 9 m, výjimečně až 12 m, (zdroj ÚAP), není důvodné stanovit limit podlažnosti na 2 NP, který by s okolní zástavbou nekorespondoval. Na předmětném pozemku je v současné době projednáván záměr umístění domova pro seniory, o 3NP a jednom ustupujícím, záměr byl kladně projednán se všemi dotčenými orgány a institucemi.						
3678	MHMPXPJ2W3HL	Námítka	MHMPXPJ2W3HL	3016326	Jiné	Účastník zastupuje 1 právnickou a 2 fyzické osoby - viz detail podání.
3678	MHMPXPJ2W3HL	Námítka	MHMPXPJ2W3HL	3016327	Nesouhlas	1) Nepřehlednost, nejednoznačnost a nesrozumitelnost jak grafické, tak textové části Metropolitního plánu jako celku Měřítko plánu neumožňuje posouzení detailu, nejsou jasná rozhraní jednotlivých ploch, která nejsou srozumitelně graficky vyjádřena vzhledem ke hranicím pozemků, což umožňuje různé způsoby výkladu a jak pro vlastníky nemovitostí, tak i pro ostatní, neposkytuje potřebnou jistotu a předvídatelnost pro rozhodování o změnách v území, když je evidentní, že měřítko 1:5000 záměrně omezuje řádné a jednoznačné přezkoumání, je v rozporu s principem dobré a vstřícné správy věcí veřejných a evidentně je nastaveno proti zájmům veřejnosti (ad absurdum u platného územního plánu lze nastavit měřítko 1:200).
3678	MHMPXPJ2W3HL	Námítka	MHMPXPJ2W3HL	3016331	Nesouhlas	2) Nepřehlednost, nejednoznačnost a nesrozumitelnost grafické části Metropolitního plánu, jež se týká pozemků parc. č. 2308/1 (zahrada), 2308/2 (ostatní plocha), 2308/3, (zahrada), 2308/14 (zahrada), 2308/15 (zahrada), 2308/16 (zahrada), 2308/17 (zahrada), 2308/19 (zahrada), 2308/20 (zahrada), v katastrálním území Záběhlice, na nichž přetrvává snaha společnosti SKANSKA a.s. umístit předimenzovaný a hybridní bytový dům navzdory tomu, že

i.) v roce 2011 vydává odbor stavební Úřadu městské části Praha 10 dne 13.5.2011 pod sp. zn. OST 050509/2011/Ce, Č.j.: P10-051386/2011 územně plánovací informaci o podmínkách vydání územního rozhodnutí na stavbu nazvanou Bytový dům – „K Chaloupkám“, na pozemcích parc. č. 2308/14, 2308/15, 2308/16, 2308/17, 2309/18, 2308/19, k.ú. Záběhllice, obec Praha 10 s tím, že vydání územního rozhodnutí k záměru (hmotová studie Záběhllice) **není možné a na pozemcích rodinných domů nemůže být umístěn bytový dům.**

ii.) Přes výše uvedené stavební úřad ÚMČ Praha 10 dne 15.8.2012 pod sp. zn. OST 064886/2012/Ce, č.j. P10-083347/2012 v tajnosti a ve prospěch nového developera vydává společnost Skanska a.s., divize Skanska Reality, IČO 26271303, Líbalova č.p. 2348/1, Praha 11-Chodov, 14900 Praha 415 rozhodnutí o povolení výjimky z obecných technických požadavků na výstavbu v hl.m. Praze, týkající se nedodržení předepsané odstupové vzdálenosti od rodinných domů č.p. 3163 na pozemku parc. č. 2308/5 a č.p. 3306 na pozemku parc. č. 2308/22 v k.ú. Záběhllice, pro možnost umístit stavbu: 'Rezidence Záběhllice' při ulici K Chaloupkám, na pozemcích parc. č. 2308/14, 2308/15, 2308/16, 2308/17, k.ú. Záběhllice, Praha 10.

iii.) O **narušení urbanistického s architektonického charakteru daného místa**, jež zásadním způsobem znehodnotí nemovitosti podatelů svědčí rozhodnutí sp.zn.: S-MHMP 318269/2013/OST/Go/Há, č.j.: MHMP 758800/2013 Magistrátu hlavního města Prahy, odbor stavební ze dne 12.9.2013, jenž na na str. 11 v posledním odstavci uvádí: „..... umístění stavby a míra zastavění pozemku neodpovídá urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí, urbanistické a architektonické řešení stavby nereaguje vhodným způsobem na charakter a strukturu okolní existující zástavby – **mohutná stavba sedmipodlažního bytového domu (1. PP, 6. NP), navrhovaná mezi drobné izolované stavby nízkopodlažních rodinných domů, situovaných podél komunikace K Chaloupkám, svým objemem, hmotou, zastavěnou plochou a výškou nezapadá a vybočuje z měřítka stávající zástavby, jak je patrné z výkresů, na základě kterých byla zpracována doložená světelně technická studie** (viz. situace, náhledová perspektiva a pohledy z jednotlivých světových stran). **Stavbu nelze poměřovat a srovnávat s okolní vysokopodlažní zástavbou panelových domů (sídliště Zahradní město), neboť je navrhována do původní 2 / 2 nízkopodlažní zástavby rodinných domů. Minimální odstupové vzdálenosti navrhované stavby od sousedních rodinných domů v žádném případě nesplňují požadavky urbanistické a architektonické a požadavky na zachování pohody**“.

iv.) Přes výše uvedené je opět v tajnosti před veřejností ze strany MČ P10 vydán **nepřezkoumatelný souhlas s trvalým odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu** ÚMČ P10, odbor životního prostředí, dopravy a rozvoje, P10-019455/2020 ze dne 13.3.2020

v.) Z příloženého závazného stanoviska MHMP, odbor územního rozvoje, č.j. MHMP 579416/2019, sp. zn. S-MHMP 1865714/2018 ze dne **11.4.2019** je zřejmé, že předmětné území je k tomuto datu určeno **pro zástavbu rodinnými domy do 3NP** (str. 3, 4 odstavec).

Summa summarum vzhledem ke skutečnosti, že z návrhu Metropolitního plánu, který je pro veřejnost částečně nepřehledný a nejasný (viz výše) není zřejmé, zda-li nedochází ke změně v předmětném území, tj. není jím namísto výstavby rodinných domů do 3NP zcela účelově povolena výstavba bytových domů do 8 či ad absurdum až 12 NP, požadují podatelé z opatrnosti jeho jednoznačnou úpravu, tak aby **byla v místě zachována zeleň a umožněna jako doposud maximálně výstavba rodinných domů o 3 nadzemních podlažích** z důvodu **nesouladu vyšší podlažnosti nad 3NP s charakterem dílčího území ulice K Chaloupkám v rámci stabilizované lokality 555** (viz. obdobně jako v sousedních lokalitách se strukturou soukromých zahrad s definovanou podlažností 2, např. ul. Dolní Chaloupky, Horní Chaloupky) a naopak **v souladu s historickým urbanistickým a architektonickým charakterem** tohoto dílčího území. Celou věc umocňuje skutečnost, že lokalita 555 Nad Záběhlicemi je určena jako stabilizovaná = Stabilizovanou lokalitou [S] je lokalita s ustáleným charakterem. Cílový charakter stabilizované lokality je odvozen od stávajícího charakteru.

3679	MHMPXPJ1LACD	Námítka	MHMPXPJ1LACD	3016345	Částečný souhlas
<p><u>Námítka vlastníka pozemků k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) pro veřejné projednání</u></p> <p>Údaje podle katastru nemovitostí dokládající dotčená práva - číslo parcely: 890/32, 890/63</p> <p>číslo listu vlastnictví a název katastrálního území podle katastru nemovitostí: 4699 k. ú. Malešice [732451]</p> <p>Další dotčené pozemky:</p> <p>Vzhledem k přímé návaznosti těchto pozemků na mé a vzhledem k tomu, že je dlouhodobě území řešeno a projednáváno jako celek, cítím se být dotčena návrhem i na těchto pozemcích: 890/3, 890/62, 890/22, 890/65, 890/66, 890/10, 890/2, 890/5, 890/4, 883/4, 889/1, 890/34 k. ú. Malešice [732451].</p> <p>Znění námítky:</p> <p>Souhlasíme s definicí lokality 567/Nové Malešice. Nesouhlasíme však s územním vymezením lokality 567/Nové Malešice. Nesouhlasíme s navrženým využitím transformační plochy 411/567/2435 k rekreačnímu způsobu využití, s jejím rozsahem a výškovou regulací 2NP. V návaznosti na to nesouhlasíme s rozsahem nezastavitelné rekreační lokality 880 / Malešická stráž.</p> <p>Požadujeme:</p> <ul style="list-style-type: none">rozšíření lokality 567/Nové Malešice,rozšíření transformační plochy 411/567/2435, <p>® zmenšení lokality 880 / Malešická stráž,</p> <ul style="list-style-type: none">změnu způsobu využití transformační plochy 411/567/2435 na obytné,výškovou regulaci 6 NP <p>v návaznosti na probíhající změnu územního plánu Z2951.</p>					

Změna ÚPZ2951

Na toto území je zpracovaná změna územního plánu Z2951 pro změnu na smíšeně a čistě obytnou zástavbu. Předmětná změna Z2951 je ve fázi úprav po společném jednání, které proběhlo v prosinci 2021. Veřejné projednání této změny se očekává v 3.Q roku 2022. Chápeme, že v době zpracování nebyla změna projednaná ani společným jednáním. Předpokládáme tedy, že se jedná o novou skutečnost, která by měla být zapracována do MPP. Vlastník pozemků již vynaložil významné prostředky pro dokumenty prověřující koncepcí rozvoje a možné urbanisticko-architektonické řešení. To vše v souladu se Smlouvou o spolupráci s Městskou částí Praha 10. Vlastník počítá s významnou investicí do veřejných parkových prostranství vedoucí ke kvalitnímu propojení Malešického parku a lesa. Z odůvodnění metropolitního plánu vyplývá, že změna Z2951 nebyla zapracována na základě připomínky městské části. Domníváme se, že se jedná o omyl, neboť Městská část Praha 10 má s námi, vlastníky pozemků, uzavřenou Smlouvu o spolupráci, ve které se zavazuje mít kladné stanovisko ke zmíněné změně územního plánu.

Studie pro změnu územního plánu

Jako podklad pro zpracování změny ÚP byla zpracována Studie pro změnu územního plánu, PSARCHITEKTI 2018, která navrhuje výstavbu v území řešeném změnou a na západ od území řešeného změnou, v souladu s platným ÚP vymezuje veřejnou zeleň. Tato studie je přílohou výše zmíněné dohody o území i této námítky. Navrhovaná změna ÚP spočívá ve změně dílčí částí funkční plochy LR na plochu OB-D a SV-D za účelem rozšíření zastavitelného území v návaznosti na stávající obytnou výstavbu, za předpokladu zachování dostatečně široké plochy LR jako propojení dvou významných ploch městské zeleně. Cílem změny je vytvoření podmínek pro smysluplné využití a kultivaci stávajících volných pozemků, které ve skutečnosti neplní svoji funkci ve smyslu platného územního plánu. Vznikne tak kultivovaný a stabilizovaný městský prostor rozvolněné obytné zástavby s parkovými a rekreačními plochami. Návrh počítá také s doplněním občanské vybavenosti a propojením všech plánovaných i stávajících pěších tras a cyklostezek v území. V nově navržené funkční ploše OB-D je navrhována nižší obytná, rozvolněná zástavba, urbanisticky navazující na obytný areál Ecocity Malešice. Ve stávající sousední funkční ploše OB je definován koeficient míry využití území E. Nová navrhovaná funkční plocha OB s koeficientem míry využití území D zajistí rozvolnění a snižování výstavby v západní a severní části lokality. Zástavba se tak bude přirozeně rozvolňovat, směrem k zeleným plochám a lesoparku. Na severní hranici pozemků investora, v ploše OB-D bude provedeno, dle požadavku MHmP, zalesnění souvislého pásu pozemku v rozsahu cca 1814m². Předložené řešení by bylo jak důstojným zeleným propojením Malešického parku a Malešického lesa, tak i kvalitní obytnou čtvrtí, která přirozeně dotvoří proluku zástavby. Mimo propojení těchto dvou významných ploch zeleně by také tento pás vytvořil propojení území Malešic pro pěší směrem k nové plánované zastávce tramvaje na Járově. kompletně realizovány investorem v rámci etap obytné výstavby. O vnitroareálové plochy se budou starat budoucí rezidenti, realizované parky, komunikace, chodníky a dětská hřiště budou předány do vlastnictví a správy MČ Prahy 10, což dokládá Smlouva o spolupráci ze dne 13.11.2013, uzavřená mezi MČ Praha 10 a vlastníky pozemků. Studie minimalizuje kontakt pěší a automobilové dopravy. V návaznosti na předpokládané řešení zástavby je navrženo i dopravní řešení lokality. Stávající komunikace budou doplněny a zokruhovány, bude vytvořen dostatek pěších tras v rámci obytné zástavby i v rámci zelených ploch, bude vybudována cyklostezka mezi Malešicemi a Jarovem. Navrhovaná obytná výstavba bude splňovat veškeré požadavky na řešení dopravy v klidu. Studie sice navrhuje zástavbu o 4+1NP. Požadujeme ale možnost 6 NP zejména proto, že bylo prověřeno umístění pouze 4 bytových domů, namísto pěti, při zachování HPP, ale zvětšení ploch veřejných prostranství a zeleně.

Minimální požadavek

Z našeho pohledu není reálné, aby se na pozemcích soukromého investora realizovala rekreační výstavba s možnou zastavěností 20 %, která by navíc splňovala veřejnou přístupnost a prostupnost, kterou si tato část města zaslouží. Z tohoto důvodu žádáme minimálně o transformaci do souladu se změnou územního plánu Z2951 nebo přehodnocení způsobu využití transformační plochy 411/567/2435 z rekreačního využití na obytné a o navýšení rozmezí výškové regulace na 6 NP v návaznosti na sousední zástavbu.

Stávající stav území

Jedná se o proluku v území mezi bytovou zástavbou a rekreačním sportovním areálem ve vlastnictví soukromých osob a právnických firem. Plocha je významným prostorem mezi Malešickým lesem a Malešickým parkem a měla by tyto prostory kultivovaně propojovat. Prostor je v současné době využíván pouze pro skladovací prostory a autoservis. Areály jsou vzhledem k provozovaným aktivitám uzavřené, a tedy neprostupné. Prostor není napřímo průchozí mezi Malešickým parkem a Malešickým lesem, vytváří bariéru v území a je nutné areály obcházet. Za areály se nachází volné prostranství neudržované, náletové zeleně. Nejsou zde cesty, pouze vyjeté a vyšlapané pásy a manipulační plochy. Plocha je v létě vyprahlá a v zimě rozblácená. Přechod mezi plochou a lesem tvoří, až na pár vyšlapaných průchodů, neprostupné houští. Území přímo navazuje na obytnou zástavbu Ecocity Malešice a vybízí k jejímu dotvoření a vytvoření plnohodnotného parkového propojení významných veřejných prostranství v obytné zástavbě. Využití v tomto rozsahu prověřila i urbanistická studie ateliéru PSARCHITEKTi. Tato studie byla zpracována jako navazující proces k návrhu změny územního plánu, dohodě o spolupráci s MČ P10 a vlastníky. Takto komplexní řešení umožní kvalitní reprezentativní propojení mezi parkem a lesem, doplní občanskou vybavenost území, a to jak smíšeným využitím části území, tak vytvořením příležitostí pro sport, dětská hřiště, komunitních zahrádek a podobně. Koncepce doplní systém veřejné zeleně v širším měřítku, a to od Malešického parku na Jarov a dále například k potoku Rokytka nebo k parku Třešňovka. Zdesejdná o plochy, do jejichž kvality a údržby veřejný sektor investoval již významné finanční prostředky. Nyní je možné využít příležitost pro reprezentativní doplnění a propojení těchto prostranství nabízenou vlastníky pozemků. Vlastníci jsou ochotni rozšířit stávající dohodu s MČ Praha 10 v souladu s přiloženou studií a s tím přiměřeně navýšit příspěvek investora městské části.

Soulad s metropolitním plánem

Kurzívou jsou vyznačeny citace z návrhu Metropolitního plánu.

Severní část území, o které požadujeme rozšíření zastavitelného území, je návrhem MPP zařazena dle čl. 8 odst. 3 do ploch s formálním rozvojem otevřené krajiny [fRk], které jsou MPP definovány jako:

„části zastavěného území, které však reálně mají charakter otevřené krajiny a Jsou určeny k zachování tohoto charakteru. Jsou vymezeny jako nezastavitelné stabilizované plochy, případně nezastavitelné transformační plochy, a tvoří součást nezastavitelného území“.

Jak je výše uvedeno plochy slouží v současnosti jako manipulační plochy, po okrajích s náletovou, neudržovanou zelení. Věříme, že toto není stav, který není pro město žádoucí zachovávat.

Návrh na dotvoření obytné zástavby je v souladu s tezemi Metropolitního plánu. Návrhem dojde k posílení subcentra Malešic. Rozvoj v této lokalitě bude koordinovaný tak, aby vytvářel podmínky pro vyvážený rozvoj Prahy jako celku.

Návrh významně podporuje i tezi městské přírody, kdy „Mimořádně morfologicky pestré přírodní prostředí města a harmonická kompozice města v krajině jsou pro Prahu nenahraditelné a jsou základem jejího celkového uspořádání. Parky jsou rekreačním potenciálem, který umožňuje zlepšit celkovou kvalitu života. Metropolitní plán chápe pražské městské parky ve své různorodosti jako architekturu doplňující celkovou kompozici města. Parkové plochy jednoznačně vymezuje a mezi sebou je systémově a hierarchicky provazuje.“ Návrh vytváří kompozičně smysluplné propojení Malešického lesa a Malešického parku pomocí nového, kvalitního parkového propojení těchto dvou lokalit.

Zejména je pak požadavek v souladu stezí Transformace jako zlepšení kvality městské krajiny, kdy „s přihlédnutím k zásadám dostřednosti a koncentrace energie města Metropolitní plán navrhuje dostatečný potenciál a přednostně předpokládá doplňování transformačních ploch v blízkosti celoměstského centra a v jednotlivých subcentrech.“

Přílohy:

Doklad vlastnictví pozemků, které jsou předmětem námítky

Studie pro změnu územního plánu, PSARCHITEKTi 2018

Návrh změny ÚP Z2951 pro společné jednání 7/21

3679	MHMPXPJ1MYII	Námítka	MHMPXPJ1MYII	3016335	Částečný souhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	------------------

Námítka vlastníka pozemků k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitnímu plánu) pro veřejné projednání

Údaje podle katastru nemovitostí dokládající dotčená práva – číslo parcely: 890/32, 890/63

Číslo listu vlastnictví a název katastrálního území podle katastru nemovitostí: 4699 k. ú. Malešice [732451]

Další dotčené pozemky:

Vzhledem k přímé návaznosti těchto pozemků na mé a vzhledem k tomu, že je dlouhodobě území řešeno a projednáváno jako celek, cítím se být dotčena návrhem i na těchto pozemcích: 890/3, 890/62, 890/22, 890/65, 890/66, 890/10, 890/2, 890/5, 890/4, 883/4, 889/1, 890/34 k. ú. Malešice [732451]

Znění námítky:

Souhlasíme s definicí lokality 567/Nové Malešice. Nesouhlasíme však s územním vymezením lokality 567/Nové Malešice. Nesouhlasíme s navrženým využitím transformační plochy 411/567/2435 k rekreačnímu způsobu využití, s jejím rozsahem a výškovou regulací 2NP. V návaznosti na to nesouhlasíme s rozsahem nezastavitelné rekreační lokality 880 / Malešický stráž.

Požadujeme:

- **Rozšíření lokality 567/Nové Malešice,**
- **Rozšíření transformační plochy 411/567/2435,**
- **Zmenšení lokality 880 / Malešická stráž,**
- **Změnu způsobu využití transformační plochy 411/567/2435 na obytné,**
- **Výškovou regulací 6 NP se stanovenou hladinou věží (15)**

V návaznosti na stávající zástavbu a v souladu s přiloženou studií.

Změna ÚP Z2951

Na významnou část tohoto území je rozpracovaná změna územního plánu Z2951 pro změnu na smíšeně a čistě obytnou zástavbu. Předmětná změna Z2951 je ve fázi úprav pro společné jednání, které proběhlo v prosinci 2021. Veřejné projednání této změny se očekává v 3.Q roku 2022. Chápeme, že v době zpracování nebyla změna projednaná ani společným jednáním. Předpokládáme tedy, že se jedná o novou skutečnost, která by měla být zapracována do MPP. Vlastník pozemků již vynaložil významné prostředky pro dokumenty prověřující koncepcí rozvoje a možné urbanisticko-architektonické řešení. To vše v souladu se Smlouvou o spolupráci s Městskou částí Praha 10. Vlastník počítá s významnou investicí do veřejných parkových

prostranství vedoucí ke kvalitnímu propojení Malešického parku a lesa. Z odůvodnění metropolitního plánu vyplývá, že změna Z2951 nebyla zapracována na základě připomínky městské části. Domníváme se, že se jedná o omyl, neboť Městská část Praha 10 má s námi, vlastníky pozemků, uzavřenou Smlouvu o spolupráci, ve které se zavazuje mít kladné stanovisko ke zmíněné změně územního plánu.

Změna navrhuje v území částečně smíšené obytné a částečně čistě obytné území. Jako podklad pro zpracování změny ÚP byla zpracována Studie pro změnu územního plánu, PSARCHITEKTI 2018, která navrhuje výstavbu v území řešeném změnou a na západ od území řešeného změnou, v souladu v platným ÚP vymezuje veřejnou zeleň. Tato studie je přílohou výše zmíněné dohody o území.

Objemová studie rozvoje území

V návaznosti na rozpracovanou změnu územního plánu a na nové poznatky ohledně rozvoje území a širšího okolí byla zpracována nová studie, která prověřila aktuálnost původní Studie pro změnu územního plánu. Studii zpracoval ateliér PSARCHITEKTI v roce 2022 a je přiložena v přílohách. Objemová studie vychází z původní Studie pro změnu ÚP. Nový návrh řešení počítá se zeleným propojením, jako při schválení změny Z2951, pouze ho umísťuje tak, aby bylo logickým, funkčním a urbánně správným spojením. Předložené řešení by bylo jak důstojným zeleným propojením Malešického parku a Malešického lesa, tak i kvalitní obytnou čtvrtí, která přirozeně dotvoří proluku zástavby. V návrhu je počítáno s významným množstvím zeleně, které by, oproti současnému stavu, výrazně zlepšilo přírodní propojení, což by mělo kladný vliv na biotu v území. V zeleni je počítáno i s významným množstvím vzrostlé zeleně i jako jakýsi biokoridor. Nebude mít sice parametry dle metodiky vymezování systémů ekologické stability, ale díky tomu, že bude kontinuálně propojovat dvě zelené plochy, může k tomuto účelu fakticky sloužit.

Studie navrhuje velkorysou zelenou osu parkového typu propojující Malešický park a malešický les a uprostřed lokality ji rozšiřuje na pobytovou rekreační plochu s vodním prvkem a zázemí pro lokální vybavenost sloužící uživatelům parku. Na severu lokality, tedy jako oddělení lesa od obytné zástavby jsou ve východní části navrženy rekreační prvky jako jsou hřiště nebo komunitní zahrádky a v západní a středové části je nevržena výsadba zaručující plynulý přechod do lesní plochy. Studie minimalizuje kontakt pěší a automobilové dopravy. Mimo propojení dvou významných ploch zeleně by také tento pás vytvořil propojení území Malešic pro pěší směrem k nové plánované zastávce tramvaje na Jarově. To by zpřístupnilo tramvajové propojení nejen obytné zástavby Malešic, ale také například rozsáhlým školským zřízením na sídlišti Malešice – SOU gastronomie U Krbu, SPŠ a gymnázium Na Třebešíně, několik ZŠ a MŠ a další. Firma JRD si zakládá na kvalitě svých projektů z pohledu ekologie a standardů bydlení a používaných materiálů. Provoz bytů od JRD zatěžuje přírodu až 6x méně než běžná výstavba. Díky používání šetrných technologií a přírodních zdrojů snižujeme spotřebu energií a dosahujeme výrazného snížení škodlivých emisí do ovzduší. Tento projekt je navržen tak, aby bylo co nejhospodárněji nakládáno s dešťovými vodami a aby se co nejvíce vody zadržovalo a znovu využívalo v místě spadu (např. zalévání komunitních zahrádek, jezírko, zavlažování veřejné zeleně).

Jsme připraveni o návrhu vést diskuzi s městskou částí i jednotlivými odbory tak, aby byl návrh optimální ve všech směrech. Na základě diskuze lze upravovat například výsadbový plán nebo právě nakládání a dešťovými vodami. Studie navrhuje zástavbu o 6+1 NP s jedním dominantním objektem s věží. Ta navazuje na věže v okolí a dotváří tak obraz městské krajiny. Výskyt vyšších budov je zřejmý z úvodních snímků přiložené studie. Studie obsahuje mimo půdorysné výkresy také jednoduché 3D modely pro reálnou představu využití území.

Minimální požadavek

Z našeho pohledu není reálné, aby se na pozemcích soukromého investora realizovala rekreační výstavba s možnou zastavěností 20 %, která by navíc splňovala veřejnou přístupnost a prostupnost, kterou si tato část města zaslouží. Z tohoto důvodu žádáme minimálně o transformaci do souladu se změnou územního plánu Z2951 nebo přehodnocení způsobu využití transformační plochy 411/567/2435 z rekreačního využití na obytné a o navýšení rozmezí výškové regulace na 6 NP v návaznosti na sousední zástavbu.

Úvodní požadavek na rozšíření plochy považujeme za nejvhodnější variantu nejen z pohledu investora, ale zejména s ohledem na urbanismus a město. Pouze v tomto rozsahu je možné zajistit plnohodnotné vytvoření reprezentativního propojení a zároveň dotvoření městské, fungující čtvrti. Při zpracování studie byly prověřovány různé scénáře možného rozvoje a různé urbánní uspořádání. Každý ústupek znamená vznik zbytkových, nevyužitelných ploch, které budou degradovat nově vzniklé hodnoty území. Ze studie vyplývá, že v území v tomto rozsahu je dostatečný prostor pro všechny městské funkce při zachování významného podílu zeleně, veřejných prostranství o občanské vybavenosti. Zachování stavu dle současného návrhu MPP znamená zachování stavu dle současného využití.

Stávající stav území

Jedná se o proluku v území mezi bytovou zástavbou a rekreačním sportovním areálem ve vlastnictví soukromých osob a právnických firem. Plocha je významným prostorem mezi Malešickým lesem a Malešickým parkem a měla by tyto prostory kultivovaně propojovat. Prostor je v současné době využíván pouze pro skladovací prostory a autoservis. Areály jsou vzhledem k provozovaným aktivitám uzavřené, a tedy nepropustné. Prostor není napřímo průchozí mezi Malešickým parkem a Malešickým lesem, vytváří bariéru v území a je nutné areály obcházet. Za areály se nachází volné prostranství neudržované, náletové zeleně. Nejsou zde cesty, pouze vyjeté a vyšlapané pásy a manipulační plochy. Plocha je v létě vyprahlá a v zimě rozblácená. Přechod mezi plochou a lesem tvoří, až na pár vyšlapaných průchoďů, nepropustné houští. Současný stav dokládáme ve studii na leteckých snímcích. Území přím navazuje na obytnou zástavbu Esocity Malešice a vybízí k jejímu dotvoření a vytvoření plnohodnotného parkového propojení významných veřejných prostranství v obytné zástavbě. Využití v tomto rozsahu prověřila i urbanistická studie ateliéru PSARCHITEKTI. Tato studie byla zpracována jako navazující proces k návrhu změny územního plánu, dohodě o spolupráci s MČ P10 a vlastníky. Takto komplexní řešení umožní kvalitní reprezentativní propojení mezi parkem a lesem, doplní občanskou vybavenost území, a to jak smíšeným využitím části území, tak vytvořením příležitostí pro sport, dětská hřiště, komunitních zahrádek a podobně, a v neposlední řadě přinese městu vyšší příspěvky ve formě kontribucí. Koncepcí doplní systém veřejné zeleně v širším měřítku, a to od Malešického parku na Jarov a dále například k potoku Rokytka nebo k parku Třešňovka. Zde se jedná o plochy, do jejichž kvality a údržby veřejný sektor investoval již významné finanční prostředky. Nyní je možné využít příležitost pro reprezentativní doplnění a propojení těchto prostranství nabízenou vlastníky pozemků. Vlastníci jsou ochotni rozšířit stávající dohodu s MČ Prah 10 a souladu s přiloženou studií a s tím přiměřeně navýšit příspěvek investora městské části.

Soulad s metropolitním plánem

Kurzívou jsou vyznačeny citace z návrhu Metropolitního plánu.

Severní část území, o které požadujeme rozšíření zastavitelného území, je návrhem MPP zařazena dle čl. 8 odst. 3 do ploch s formálním rozvojem otevřené krajiny [fRk], které jsou MPP definovány jako:

„části zastavěného území, které však reálně mají charakter otevřené krajiny a jsou určeny k zachování tohoto charakteru. Jsou vymezeny jako nezastavitelné stabilizované plochy, případně nezastavitelné transformační plochy, a tvoří součást nezastavitelného území“.

Jak je výše uvedeno plochy slouží v současnosti jako manipulační plochy, po okrajích s náletovou, neudržovanou zelení. Věříme, že toto není stav, který není pro město žádoucí zachovávat. Návrh významně podporuje i tezi městské přírody, kdy *„Mimořádně morfologicky pestré přírodní prostředí města a harmonická kompozice města v krajině jsou pro Prahu nenahraditelné a jsou základem jejich celkového uspořádání. Parky jsou rekreačním potenciálem, který umožňuje zlepšit celkovou kvalitu života. Metropolitní plán chápe pražské městské parky ve své různorodosti jako architekturu doplňující celkovou kompozici města. Parkové plochy jednoznačně vymezuje a mezi sebou je systémově a hierarchicky provazuje.“* Návrh vytváří kompozičně smysluplné propojení Malešického lesa a Malešického parku pomocí nového, kvalitního parkového propojení těchto dvou lokalit.

Úprava dle naší námítky může podpořit i tezi výškové regulace potenciálu: *„Výšková kompozice Prahy, zejména výškových dominant, je podstatnou součástí celkové krajinné, urbánní a architektonické kompozice. 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.“* Dotvoření linie vícepodlažních věží v území. Což je zřejmě z leteckého panoramatického snímku lokality. Umístění vyšší zástavby bylo prověřeno jak kompozičně, tak kapacitně.

Zejména je pak požadavek v souladu s tezí Transformace jako zlepšení kvality městské krajiny, kdy *„s přihlédnutím k zásadám dostřednosti a koncentrace energie města Metropolitní plán navrhuje dostatečný potenciál a přednostně předpokládá doplňování transformačních ploch v blízkosti celoměstského centra a v jednotlivých subcentrech.“*

Přílohy:

Doklad vlastnictví pozemků, které jsou předmětem námítky

Objemová studie rozvoje území, PSARCHITEKTI 2022

3680	MHMPXPJ20PF5	Námítka	MHMPXPJ20PF5	3016346	Nesouhlas	Jsme vlastníkem nemovitosti, a sice pozemku parc. č.1201/1 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 478 část obce Praha, parc.č. 1201/2 – ostatní plocha, parc.č. 1201/3 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je jiná stavba bez č.p. část ob, parc.č. 1201/4 – ostatní plocha, parc.č. 1201/5 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je jiná stavba bez č.p. část obce Praha, parc.č. 1202 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 629 část obce Praha, parc.č. 1203/1– zastavěná plocha a nádvoří, jeho součástí je jiná stavba bez č.p. část obce Praha, parc.č. 1203/2– zastavěná plocha a nádvoří, jeho součástí je jiná stavba bez č.p. část obce Praha, parc.č. 1203/3– ostatní plocha, parc.č. 1203/4 – zastavěná plocha a nádvoří, jeho součástí je jiná stavba bez č.p. část obce Praha, parc.č. 1203/5– zastavěná plocha a nádvoří, jeho součástí je jiná stavba bez č.p. část obce Praha, k. ú. Vršovice, obec
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------	---

Na výše uvedených pozemcích je od roku 2020 projednáván záměr *Obytný soubor KOH-I-NOOR včetně úprav technické a dopravní infrastruktury v přilehlých ulicích*.
Návrh zástavby ve formě polouzavřeného bloku s jasně definovanou hierarchií veřejných a polo-veřejných prostor v řešeném území kromě kombinace bydlení, služeb a obchodu integruje do struktury zástavby památkově chráněné objekty a rovněž plošně rozsáhlý objekt původní haly.

Záměr *Obytný soubor KOH-I-NOOR včetně úprav technické a dopravní infrastruktury v přilehlých ulicích* byl od roku 2020 projednán v s MČ Praha 10, dále s IPR Praha a památkovým ústavem. Je na něj zpracována a projednána dokumentace pro uzemní rozhodnutí a bylo k němu vydáno souhlasné vyjádření IPR Praha, zde dne 26.10.2020. č.j. 13237/20 a dále závazné souhlasné stanovisko bez podmínek MHMP odboru památkové péče ze dne 11.10.2021 č.j. MHMP 1610282/2021. Dále jsou k projektu získány závazná stanoviska několika dalších dotčených orgánů státní správy a technické infrastruktury viz. samostatná příloha.
Dále je projednáván ve smyslu splnění podmínek uvedených v oddílu 7 odst. 14 Regulativů funkčního a prostorového uspořádání území hl.m. Prahy od září roku 2021 v souladu s pravidly hl.m. Prahy a s odborem EVM MHMP souhlas s využitím koeficientů míry využití z části pozemku hl.m. Prahy. V této věci na základě znaleckého posudku zadaného MHMP dochází k přípravě příslušné smlouvy, resp. je před podpisem této smlouvy.

1. Upravený návrh Metropolitního plánu pro řešené území popsané výše kategorizuje budoucí záměr do struktury Heterogenní. Heterogenní struktura znemožňuje realizaci výše popsaného záměru, který je projednáván v souladu s platným územním plánem s.ú. hl.m. Prahy.
S využitím heterogenní struktury v kombinaci s koeficienty zastavění stavebního bloku (ZB) vázaných na velikosti bloků
I) nelze v zásadní míře dostoupit potenciál HPP v řešeném území a současně vytvořit kompaktní městskou strukturu
II) bez ztráty potenciálu HPP nelze zaintegrovat původní halové objekty do struktury nové zástavby
III) by struktura zástavby v žádném případě neodpovídala návrhu projektu, jak je projednáván
IV) by vznikla struktura, která je bližší svým charakterem otevřeným sídlištním strukturám

Nesouhlasíme se zařazením řešeného území do struktury Heterogenní.
Požadujeme zařazení řešeného území do struktury hybridní s individuálním regulativem ZB_M 95% a ZB_V 80% .

3680	MHMPXPJ20PF5	Námítka	MHMPXPJ20PF5	3016347	Nesouhlas	2. Dle zveřejněného upraveného návrhu Metropolitního plánu (04/2022) se na pozemky záměru vztahuje rozmezí podlažnosti 6. Záměr popsaný výše, projednáváný v souladu s platným územním plánem s. ú. hl. m. Prahy i příslušnými orgány památkové péče umísťuje šestipodlažní objekty a objekt dvanáctipodlažní dominanty. Rozmezí podlažnosti znemožňuje realizaci projednávaného záměru.
3680	MHMPXPJ20PF5	Námítka	MHMPXPJ20PF5	3016348	Nesouhlas	Výšková regulace v místě neodpovídá současným podmínkám a nepřiměřeně omezuje budoucí dispozice s nemovitostí. Požadujeme, aby výroková textová a grafická část návrhu Metropolitního plánu jednoznačně stanovila, že Metropolitním plánem není dotčena možnost umísťovat ustoupená a podkrovní podlaží dle paragrafu 27 odst. 2 Pražských stavebních předpisů (PSP). Tzn. aby obecně nad rámec výškové regulace Metropolitního plánu stanovující rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží bylo možno umísťovat ustoupená a podkrovní podlaží. Návrh Metropolitního plánu obsahuje výškovou regulaci stanovující rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží. Dle definice paragrafu 2 písm. p odstavce 2 Pražských stavebních předpisů (PSP) se nadzemním podlažím rozumí každé podlaží kromě podzemních a to včetně podlaží ustupujícího a podkrovního. S ohledem na znění par.27 odst.2 Pražských stavebních předpisů (PSP) až na výjimky v podobě pravidel pro dominanty, dle našeho názoru, návrh Metropolitního plánu, ani ve zcela běžných situacích, neumožňuje nad předepsaný rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží umísťovat ustupující a podkrovní podlaží. Možnost a způsob umísťování ustoupených a podkrovních podlaží, jak jsou nastaveny v Pražských stavebních předpisech je dle našeho názoru funkční nástroj, jehož aplikace nad úroveň rozsahu maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží umožňuje reagovat na konkrétní podmínky v území (svažitost terénu, orientace pozemku vůči světovým stranám, návaznost na okolní zástavbu, apod.) a podpořit pestrost v řešení střešní krajiny. Proto považujeme za zásadní, aby návrh Metropolitního plánu ve výrokové části jednoznačně popsal vztah výškové regulace vůči jednotlivým paragrafům Pražských stavebních předpisů (PSP) a možnost umísťování ustoupených a podkrovních podlaží nad rámec výškové regulace podpořil.
3680	MHMPXPJ20PF5	Námítka	MHMPXPJ20PF5	3016348	Nesouhlas	3. Návrh Metropolitního plánu je v rozporu s usnesením předsednictva České národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod č. 2/1993 Sb., když popírá rovnost vlastníků. Návrh Metropolitního plánu tendenčně omezuje vlastníky nemovitostí ve vybraných lokalitách a popírá totožnost obsahu a ochrany jejich vlastnictví, aniž by se tak dělo ve veřejném zájmu či v jinak odůvodněných případech, byť by ani tak nešlo o oprávněný či snad jinak zákonný zásah do vlastnického práva. Návrh Metropolitního plánu je nevyvážený, nelogický a zcela mimo jakákoliv myslitelná očekávání odborné či laické veřejnosti. Limitující zásahy různými parametry Metropolitního plánu bez zjevného veřejného prospěchu nejsou přijatelnou regulací, kterou stavební zákon a ústavní pořádek připouští. Návrh Metropolitního plánu je třeba přepracovat při zohlednění rovného zachování základních práv vlastníků nemovitostí v řešeném území.
3681	MHMPXPJ1X6TG	Námítka	MHMPXPJ1X6TG	3016411	Nesouhlas	<u>NÁMITKY proti Metropolitnímu plánu hlavního města Prahy</u>

*Přílohy: závazné stanovisko orgánu územního plánování, Odboru územního rozvoje Magistrátu hl.m. Prahy č.j. 525953/2021 ze dne 5.5.2021
závazné stanovisko Odboru památkové péče Magistrátu hlavního města Prahy č.j. 1519579/2018 ze dne 26.9.2018
závazné stanovisko Odboru památkové péče Magistrátu hlavního města Prahy č.j. 37961/2020 ze dne 2.3.2020
vyjádření Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy č. j. 13669/19 ze dne 23.1.2020
vyjádření Odboru ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy č.j. MHMP 389225/2020 ze dne 3.3.2020
souhlasné vyjádření Odboru investičního Magistrátu hlavního města Prahy č.j. MHMP 587335/2020 ze dne 22.4.2020
výpis z katastru nemovitostí pro pozemek parc. č. 625/51 v k. ú. Malešice*

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 („**územní plán**“). Zastupitelstvo HMP („**zastupitelstvo HMP**“) usnesením ze dne 7. 6. 2012 č. 2M/2 schválilo pořízování nového územního plánu, tzv. Metropolitního plánu („**MPP**“). Pořízovatelem MPP je Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje („**MHMP OÚR**“; „**pořízovatel**“) a jeho zpracovatelem je Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy („**IPR**“). Dne 26. 4. 2022 byla vyvěšena veřejná vyhláška, na základě které bylo v souladu s § 52 odst. 1 a § 22 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů oznámeno konání dvou veřejných projednání návrhu MPP a byla zveřejněna příslušná dokumentace. K návrhu MPP lze uplatňovat do 30. 6. 2022 stanoviska, připomínky a námítky.
- 2) Podatel je vlastníkem pozemku parc. č. 625/51, k. ú. Malešice („**Pozemek**“). Na Pozemku má podatel zájem realizovat záměr stavby s názvem „Viladomy Malešice“ („**Záměr**“). O tomto Záměru vede Úřad městské části Praha 10, odbor stavební („**stavební úřad**“) již od roku 2016 řízení o umístění stavby. V rámci tohoto řízení podatel doložil také závazná stanoviska, která potvrzují soulad Záměru s aktuálním územním plánem, památkovou péčí, ochranou životního prostředí a splnění příslušných hygienických limitů.
- 3) **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 nově stanovena regulace, výrazně omezující využití Pozemku v porovnání se stávajícím územním plánem. Zatímco aktuálně je Pozemek z větší části vymezen jako plocha OB-D (a z menší části jako plocha ZR), nově je pro zastavitelnou část stanoveno **nedůvodně** omezení v podobě výškové regulace v úrovni „2“, což je zejména v rozporu se současným územním plánem a závaznými stanovisky MHMP OÚR – viz příloha.
- 4) Podle návrhu MPP tak již nebude možné původní Záměr realizovat, a to ačkoliv do něj vlastník investoval již značné prostředky, a ačkoliv je plně realizovatelný a je o něm vedeno územní řízení. **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 podává podatel tuto námítku.**

POPIS AKTUÁLNÍHO STAVU A RELEVANTNÍCH NAVRHOVANÝCH ZMĚN

- 5) Záměr má sloužit pro výstavbu celkem 49 bytů, které jsou nyní v Praze tolik potřebné. Pozemek se dle aktuálně platného územního plánu nachází v ploše „OB-D“ a Záměr jeho využití naplňuje. Byty v rámci Záměru budou citlivě umístěny do dané lokality hned vedle dalších nyní dokončovaných novostaveb, a to na pozemku, který je nyní zarostlý náletovými dřevinami a není ani reálně využitelný pro jiný účel.
- 6) Kód D je definován koeficientem podlažních ploch KPP = 0,8-1,1, koeficientem zeleně KZ = 0,35 - 0,55 v závislosti na podlažnosti zástavby. Předložená dokumentace Záměru vyhovuje stanovené míře využití území OB, určené koeficientem D, což je potvrzeno závazným stanoviskem orgánu územního plánování, Odboru územního rozvoje Magistrátu hl.m. Prahy č.j. 525953/2021 ze dne 5.5.2021. Maximální hrubá podlažní plocha Pozemku nyní činí 7.733 m2 při aplikaci KPP 1,1, resp. 5.624 m2 při aplikaci KPP 0,8.
- 7) Se Záměrem vyjádřily souhlas také příslušné instituce především prostřednictvím níže uvedených vyjádření a stanovisek:
- a) závazné stanovisko orgánu územního plánování, Odboru územního rozvoje Magistrátu hl.m. Prahy č.j. 525953/2021 ze dne 5.5.2021
- b) závazné stanovisko Odboru památkové péče Magistrátu hlavního města Prahy č.j. 1519579/2018 ze dne 26.9.2018
- c) závazné stanovisko Odboru památkové péče Magistrátu hlavního města Prahy č.j. 37961/2020 ze dne 2.3.2020
- d) vyjádření Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy č. j. 13669/19 ze dne 23.1.2020
- e) vyjádření Odboru ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy č.j. MHMP 389225/2020 ze dne 3.3.2020
- f) souhlasné vyjádření Odboru investičního Magistrátu hlavního města Prahy č.j. MHMP 587335/2020 ze dne 22.4.2020
- g) všechny další dotčené orgány včetně těch na úseku dopravy, ochrany životního prostředí pak také se Záměrem souhlasily.
- 8) **Při rozhodování o umíst'ování Stavby tak ze strany všech dotčených orgánů, a také ze strany hlavního města Prahy zastoupené IPR, byla řádně posouzena mj. výška Záměru, jeho vzhled a kapacita, a to s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny a charakteru dané lokality. Záměr tak dle MHMP OÚR, tj. pořizovatele MPP, ale i dle IPR MHMP zapadá do stávající urbanistické struktury a stávajících hodnot výškové hladiny.**
- 9) **Tuto skutečnost pořizovatel MPP nezohlednil, vůbec k existenci Záměru nepřihlédl a bezdůvodně stanovil přísnější regulaci, ačkoliv již dříve sám pořizovatel, resp. MHMP i hlavní město Praha, vyjádřilo se Záměrem souhlas.**
- 10) **V daném případě dochází k nedůvodnému, nezákonnému a nelegitimnímu omezení možnosti využití vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu. To platí tím spíše, že podatel již získal legitimní očekávání o souladu Záměru s charakterem dané lokality.**
- 11) K umístění Záměru již podatel dodal veškeré podklady vyžadované stavebním úřadem. Délku řízení a délku případného odvolacího řízení však nelze předvídat, a to i proto, že kvůli nečinnosti stavebního úřadu se územní řízení prodlužuje. Pokud v mezidobí před pravomocným ukončením řízení nabude účinnosti nový MPP, nebude již možné Záměr na Pozemku umístit a následně realizovat. **Takto významné omezení výkonu vlastnického práva není v souladu s ústavním pořádkem.**
- 12) **Je tedy nezbytné, aby bylo možné Záměr umístit i dle MPP. Podatel do přípravy Záměru investoval již desítky milionů korun a přijetím MPP v současné v rozsahu vymezení Pozemku by pro podatele znamenalo zmaření jeho Záměru a celkové omezení zastavitelnosti – tedy i vznik škody, kterou by byl podatel nucen požadovat po HMP.**

3681	MHMPXPJ1X6TG	Námítka	MHMPXPJ1X6TG	3016414	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

Konkrétní námitky viz následující odstavce.

Vymezení Pozemku v návrhu MPP není odůvodněné

- 13) **Změna v regulaci Pozemku v MPP oproti stávajícímu stavu není vůbec odůvodněna. Je tedy nepřezkoumatelné, proč je Pozemek v MPP regulován jinak než nyní.**
- 14)) Vymezením Pozemku v návrhu MPP je podatel významně a nepřiměřeně omezen na svém vlastnickém právu. Vlastnické právo je jedním ze základních ústavně zaručených práv zakotvených již v čl. 11 Listiny základních práv a svobod („Listina“). Jelikož je v procesu územního plánování omezováno vlastnické právo, neboť jsou vlastníci pozemků omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou budou moci činit do budoucna, musí být toto omezení činěno v souladu se základními právními zásadami a co možná nejšetrněji.
- 15) Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru[1] a musí být v souladu se zásadou proporcionality[2]. Podle rozhodovací praxe správních soudů je spravedlivá míra vymezena následujícím způsobem: „[K]aždý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“[3].
- 16) **Z citovaného rozhodnutí je zřejmé, že aby se jednalo o zásah do vlastnického práva v mezích spravedlivé míry, musí být takový zásah činěn v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším z možných způsobů, nediskriminačním způsobem a s vyloučením jakékoliv libovůle. Pokud bude přijat MPP v navrhované podobě, nebudou tyto limity zásahu v případě vymezení Pozemku naplněny.**
- 17) Lze dokonce konstatovat, že nové a omezující regulace ve vztahu k Pozemku nejsou v MPP vůbec odůvodněny. V souladu se zásadou proporcionality je přitom pořizovatel povinen zkoumat, zda je cíl omezení legitimní a zda nelze zamýšleného cíle dosáhnout též jinými vhodnějšími prostředky. Zamýšleného cíle by bylo nejen možné dosáhnout jinými vhodnějšími prostředky, ale zamýšleného cíle nelze takto omezující výškovou regulací na Pozemku dosáhnout vůbec.
- 18) **Pokud bude přijat MPP v aktuálním znění, které je ve vztahu neodůvodněné, nepřezkoumatelné a nelegitimní, 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.**

[1] Viz usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009–120

[2] Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005

[3] Viz Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011–42

Vymezení Pozemku v návrhu MPP je diskriminační

- 19) Vymezení Pozemku v Metropolitním plánu je s ohledem na stanovení výškové regulace obdobných pozemků jiných vlastníků v území diskriminační.
- 20) V blízkosti Pozemku se nachází například zastavitelná lokalita 567 / Nové Malešice se způsobem využití „zastavitelná obytná“, s relativně vysokými koeficienty zastavění a s regulovaným počtem nadzemních podlaží (RNP) 6-8, tzn. s rozmezím podlažnosti 4-8. Tato lokalita, do které je možné umístit bytové domy s až 8 nadzemními podlažími, se přitom nachází na pozemcích, které historicky tvořily zeleň a rekreační plochy („**Obdobné pozemky**“).
- 21) Budeme-li posuzovat podobnost Pozemku a Obdobných pozemků z hlediska dřívější urbanistické struktury, využití území a dřívějších hodnot, tak jsou tyto typy pozemků v podstatě identické. Jak v případě Pozemku, tak v případě Obdobných pozemků se dříve jednalo o nijak nevyužívané zelené plochy, jejichž zastavění vyššími stavbami pro bydlení by vhodným způsobem doplňovalo současnou zástavbu v této oblasti Malešic.
- 22) Z pohledu vhodnosti vymezení pozemků k zastavění stavbami pro bydlení lze dokonce paradoxně konstatovat, že Pozemek je pro umístění těchto staveb ještě vhodnější než Obdobné pozemky. Obdobné pozemky se totiž nachází v severní části Malešic, kde dochází k nepřirozenému rozšiřování staveb pro bydlení v území. Naopak okolo Pozemku se již nachází realizované stavby pro bydlení, tudíž by zastavění Pozemku vhodně urbanisticky doplnilo současný stav v území.
- 23) Přitom v převážné části lokality 567 / Nové Malešice mohou být umístěny primárně bytové domy s 6 až 8 nadzemními podlažími, přičemž množství takovýchto bytových domů je v lokalitě již realizováno. Navzdory tomu je Pozemek v návrhu Metropolitního plánu vymezen nepřiměřeně diskriminačně v neprospěch podatele, a to především proto, že není odůvodnitelné, aby na Pozemku byla stanovena výšková regulace 2 RNP, když na naprosté většině pozemků v lokalitě 567 / Nové Malešice lze umísťovat bytové domy se 4 až 8 nadzemními podlažími.
- 24) S ohledem na podobnost Pozemku a Obdobných pozemků neexistuje legitimní důvod pro to, aby byl podatel na svém vlastnickém právu omezen nepřiměřeným způsobem oproti vlastníkům Obdobných pozemků.
- 25) Dále je třeba doplnit, že podle judikatury správních soudů může být nezákonnost územního plánu (tzn. Metropolitního plánu) způsobena i tím, že pozemek vlastníka dotčeného územním plánem nepodléhá vlastním požadované regulací. 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. Koli jiného by byla svévole, která ani v rámci politického rozhodování není obecně vzato přípustná.*“**[1]**
- 26)) Pro výše popsáný rozdílný přístup k (i) podateli a (ii) vlastníkům Obdobných pozemků jistě neexistuje žádný racionální ani legitimní důvod, přičemž je také postaveno najisto, že omezení spočívající ve využití předmětných pozemků nedopadají na takovéto vlastníky v obdobném postavení obdobně. V důsledku toho je návrh MPP ve vztahu k Pozemku také v přímém rozporu s judikaturou Nejvyššího správního soudu.
- 27) **Pakliže by byl MPP přijat v navrhovaném znění a nebylo by námitkám podatele vyhověno, byl by MPP ve vztahu k Pozemku diskriminační a bylo by tak zasaženo do ústavně garantovaného vlastnického práva podatele k Pozemku nikoliv legitimním, nediskriminačním a šetrným způsobem. Podatel by totiž byla značně znevýhodněn především oproti vlastníkům Obdobných pozemků, čímž by došlo k významné diskriminaci podatele a MPP by tak byl také v této části nezákonný.**

[1] Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 12. 2020, č. j. 2 As 317/2018-35					
3681	MHMPXPJ1X6TG	Námitka	MHMPXPJ1X6TG	3016420	Nesouhlas
<p>Vymezení Pozemku v návrhu MPP je v rozporu se zásadou legitimního očekávání a zásadou právní jistoty</p> <p>28) Při výkonu veřejné moci je nezbytné dbát základní právní zásady, mj. zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Zásada legitimního očekávání hraje významnou roli též v procesu územního plánování. V souladu se zásadou legitimního očekávání jsou dle judikatury správních soudů orgány samospráv v rámci procesu územního plánování povinny přihlédnout ke stávajícímu způsobu využití pozemků.[1]</p> <p>29) Vymezením Pozemku v návrhu MPP byla narušena právní jistota a legitimní očekávání podatele. Podatel legitimně a oprávněně předpokládal, že v případě, kdy investuje do územního řízení za účelem výstavby Záměru, bude jej moci realizovat kdykoliv v budoucnu. Vymezením Pozemku v návrhu MPP je mu však využití Pozemku 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. Jelikož je Záměr v souladu s platným územním plánem, podatel legitimně očekával, že bude Pozemek totožně vymezen i v MPP a bude ho možné dle MPP rovněž umístit.</p> <p>30) Při vymezení způsobu využití Pozemku v MPP však nebylo ke stávajícímu způsobu využití a dosavadním stanoviskům a vyjádřením příslušných institucí vůbec přihlédnuto. Způsob využití a především výšková regulace Pozemku je v rozporu s již dříve opakovaně vysloveným závazným názorem pořizovatele MPP (MHMP OÚR) a zpracovatele MPP (IPR), že Záměr je v souladu s územním plánem a že zapadá do stávající urbanistické struktury a charakteru lokality.</p> <p>31) Podatel tedy legitimně očekával, že na Pozemku bude možné skutečně Záměr umístit a realizovat – a to i po případných změnách územního plánu nebo v případě přijetí nového územního plánu. K naplnění jeho důvodného očekávání však nedošlo, čímž byla zásadním způsobem narušena zásada legitimního očekávání a zásada právní jistoty.</p>					
3681	MHMPXPJ1X6TG	Námitka	MHMPXPJ1X6TG	3016421	Nesouhlas
<p>[1] Viz Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011–42.</p> <p>ROZPOR SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE</p> <p>32) Návrh MPP je ve vztahu k Pozemku v rozporu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy („Zásady“).</p> <p>33) Zásady předvídají trvalý nárůst stálých obyvatel hlavního města Prahy a s tím i související potřebu dalších vhodných bytových prostor jak v lokalitách, které jsou Zásadami označeny jako „kompaktní město rozšířené“, tak v lokalitách označených jako „rozvoj osídlení ve vnějším pásmu hl. m. Prahy“.</p> <p>34) Území Malešic je přitom výslovně zařazeno Zásadami do území „kompaktní město rozšířené“, na základě čehož lze předpokládat, že by na území Malešic měl být vytvářen dostatek ploch, na kterých budou moci být za účelem rozvoje osídlení v budoucnu umísťovány především stavby pro bydlení. To potvrzuje i urbanistická koncepce Zásad, dle které by mělo být jejich cílem, jakož i cílem navazující územně-plánovací dokumentace (tzn. MPP): (i) rozšíření stávajícího vymezení kompaktního města o nové rozvojové oblasti pro městskou zástavbu rozličného charakteru a různé hustoty, a (ii) zajištění nabídky území pro rozvoj aktivit příznivě působících na růst konkurenceschopnosti města (viz bod 2.2.2.k) Zásad).</p> <p>35) Přijetím MPP v současné podobě ve vztahu k Pozemku by se snížil počet bytových možností v dané lokalitě, čímž by byl eliminován potenciál předmětné rozvojové oblasti pro další městskou zástavbu. Při stávající poptávce po nových bytech a rodinných domech na území hlavního města Prahy by tak muselo dojít k jejich výstavbě jinde, tzn. na jiných nezastavěných plochách, které nejsou pro umístění staveb pro bydlení tak vhodné, jako je Pozemek, u kterého se tato změna výškové regulace vyloženě nabízí. To by bylo v rozporu s principem kompaktního města ve smyslu Zásad, který naopak požaduje vhodné a přiměřené zahuštění stávající zástavby.</p> <p>36) Přiměřenost a vhodnost Záměru, který vyhovuje stávajícímu územnímu plánu, přitom potvrdily i dotčené orgány HMP i IPR, tj. pořizovatel a zpracovatel MPP. Znemožnění zástavby v intencích Záměru by tedy bylo nepřiměřené v rozporu se Zásadami.</p> <p>37) Z výše uvedených důvodů je návrh MPP ve vztahu k Pozemku v rozporu se Zásadami, jelikož především významně a zároveň bezdůvodně omezuje další rozvoj osídlení a umístění staveb pro bydlení v Malešicích, které se nacházejí v tzv. rozšířeném kompaktním městě ve smyslu Zásad.</p>					
3681	MHMPXPJ1X6TG	Námitka	MHMPXPJ1X6TG	3016422	Nesouhlas
<p>PŘIJETÍM MPP VZNIKNE PODATELI NENÁVRATNÁ ŠKODA</p> <p>38) 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.</p> <p>39) Náhradu škod reguluje § 102 stavebního zákona. Ustanovení § 102 odst. 2 stavebního zákona k tomu výslovně uvádí, že vlastníkoví 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.</p> <p>40) Citované ustanovení stavebního zákona je přitom aplikovatelné i v případě změny funkčního využití konkrétní plochy, což ostatně potvrzuje také odborná literatura, cit.: „<i>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.</i>“6 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 Pozemcích. Změnou (snížením) výškové regulace totiž dochází k omezení zastavitelnosti Pozemků v neprospěch podatele.</p> <p>41) Nárok na náhradu škody však také vyplývá z přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod: „<i>Vyvláštění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.</i>“</p> <p>42) V daném případě dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti využití vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu. Přímou aplikaci čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod potvrzuje i judikatura soudů. Lze zmínit např. rozhodnutí Ústavního soudu ČR č.j. III. ÚS 950/17 ze dne 19. 12. 2017 a dále lze odkázat také na navazující judikaturu v konkrétních případech. Např. v rozsudku č. j. 12 Co 43/2021–148 ze dne 20. 4. 2021 Městský soud v Praze potvrdil napadený rozsudek, který přiznal náhradu za omezení vlastnického práva změnou územního plánu (v daném případě zakotvením územní rezervy) a konstatoval: „<i>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.</i>“</p> <p>43) 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):</p> <p>„Vydání (změna) územního plánu zastupitelstvem obce je výkonem veřejné moci podle <u>stavebního zákona</u> svěřené do samostatné působnosti obce a nárok účastníka na náhradu tím způsobené škody, který nepodléhá režimu náhrady za změnu v území podle <u>§ 102</u> odst. 2 StavZ, se posuzuje podle zákona č. <u>82/1998 Sb.</u>“</p> <p>44) Na základě výše uvedeného je 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.</p> <p>45) Přijetím MPP v navrhovaném znění by byla podateli způsobena značná škoda spočívající především ve zmaření realizace Záměru. Škody způsobené v daném případě mají především následující podobu:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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; a- ušlý zisk na základě výrazné redukce záměru, porovnané s dosavadní očekávanou bilancí, potvrzenou platným vyjádřením MHMP OÚR. <p>46) Výši škody způsobené takto nezákonným vymezením regulace Pozemku v MPP nelze v daném čase určit přesně, nicméně rámcově podatel odhaduje její výši k dnešnímu datu na cca 150 mil. Kč.</p> <p>47) Jestliže bude přijat návrh MPP v současné podobě a podateli bude způsobena škoda související s aktuální výškovou regulací Pozemku, podatel je připraven se svých oprávněných nároků na náhradu škody domáhat po HMP.</p>					
3681	MHMPXPJ1X6TG	Námitka	MHMPXPJ1X6TG	3016425	Nesouhlas
<p>SHRNUTÍ</p> <p>48) Vymezením Pozemku v MPP dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu, jelikož stanovení výškové regulace na Pozemku hrubě zasahuje do ústavně zaručeného vlastnického práva podatele, a to především z níže uvedených důvodů:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Záměr disponující 4 NP byl projednán a odsouhlasen ze strany příslušných orgánů HMP i IPR (pořizovatele i zpracovatele MPP), které jednoznačně potvrdily 10 soulad Záměru (včetně jeho výšky a počtu nadzemních podlaží) s urbanistickým charakterem dotčené lokality.2. Návrh výškové regulace v MPP ve vztahu k Pozemku je ze strany HMP a IPR diskriminační a neodůvodněný, když především ignoruje vhodnost umístění Záměru (nebo jiné obdobné stavby) do území, jakož i předchozí stanoviska HMP, IPR a dalších příslušných orgánů a institucí.3. Návrh MPP narušuje nespravedlivým způsobem legitimní očekávání podatele, který důvodně předpokládal, že stávající úprava územního plánu bude v návrhu MPP zachována a podatel tak bude moci realizovat Záměr. Nad to podatel již za účelem realizace Záměru vynaložil finanční prostředky v řádu desítek milionů korun.4. Výšková regulace navržená prostřednictvím MPP na Pozemcích je v rozporu se Zásadami, jelikož významným způsobem snižuje počet bytových možností v dané lokalitě,					

3681	MHMPXPJ1X6TG	Námítka	MHMPXPJ1X6TG	3016426	Nesouhlas
3681	MHMPXPJ1X73V	Námítka	MHMPXPJ1X73V	3016356	Nesouhlas

které Záměr svojí funkcí nabízí, což je jedním z požadavků Zásad.
 49) Pakliže nebude námítkám 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 značná škoda (spočívající především v nákladech na realizaci projektové dokumentace a inženýrských činností za účelem vydání územního rozhodnutí, škodě způsobené značným snížením hodnoty Pozemků apod.).

NÁVRH
 50) Podatel žádá, aby na Pozemku byla vymezena podlažnost 4 RNP dle čl. 98 odst. 3 návrhu MPP tak, aby bylo možné na Pozemku umístit Záměr nebo jinou obdobnou stavbu, která má mít dle projednaného a schváleného návrhu 4 NP, tj. aby vymezení Pozemku v MPP především nebylo v rozporu se stávajícím stavem vymezeným v územním plánu.

NÁMITKY proti Metropolitnímu plánu hlavního města Prahy

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 usnesením ze dne 7. 6. 2012, č. 2M/2 schválilo pořízování nového územního plánu, tzv. Metropolitního plánu („**Metropolitní plán**“). Pořízovatelem Metropolitního plánu je Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje („**Pořízovatel**“) a jeho zpracovatelem je Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy.
 2. Dne 26. 4. 2022 byla vyvěšena veřejná vyhláška, na základě které bylo v souladu s § 52 odst. 1 a § 22 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů („**stavební zákon**“) oznámeno konání dvou veřejných projednání návrhu MPP a byla zveřejněna příslušná dokumentace. K návrhu Metropolitního plánu lze uplatňovat do dne 30. 6. 2022 stanoviska, připomínky a námítky.
 3. Podatelka je vlastníkem pozemků parc. č. 889/1, 890/4 a 890/5 v k. ú. Malešice („**Pozemky**“).
Přílohy:
 - výpis z katastru nemovitostí pro pozemek parc. č. 889/1 v k. ú. Malešice
 - výpis z katastru nemovitostí pro pozemek parc. č. 890/4 v k. ú. Malešice
 - výpis z katastru nemovitostí pro pozemek parc. č. 890/5 v k. ú. Malešice
 4. Pozemky se nachází v území řešeném Metropolitním plánem a podatelka je nově vymezeným způsobem a rozsahem využití Pozemků dotčena na svém ústavně zaručeném vlastnickém právu, jelikož návrh Metropolitního plánu je ve vztahu k Pozemkům především (i) diskriminační vůči podatelce v porovnání s vlastníky obdobných pozemků v lokalitě 567 / Nové Malešice, (ii) v rozporu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy („**Zásady**“), a (iii) neodůvodněný z pohledu vymezení hranic zastavitelného území.
 5. Vymezením Pozemků v Metropolitním plánu tak dochází k nedůvodnému, nelegitímnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatelky. Z toho důvodu podatelka podává proti návrhu Metropolitního plánu tuto

n á m í t k u,

kterou blíže odůvodňuje níže („**Námítka**“).

II.
POPIS NAVRHOVANÝCH ZMĚN V METROPOLITNÍM PLÁNU
 6. V návrhu Metropolitního plánu jsou Pozemky umístěny (i) zčásti v lokalitě 567 / Nové Malešice (zastavitelnost: zastavitelná stavební, způsob využití: zastavitelná obytná, míra stability: stabilizovaná), a (ii) zčásti v lokalitě 880 / Malešická stráž (zastavitelnost: nezastavitelná, způsob využití: nezastavitelná rekreační, míra stability: stabilizovaná).
 7. Část Pozemků spadající do lokality 567 / Nové Malešice se navíc nachází v rozvojové ploše 411/567/2435 o rozloze 11 327 m2 s typem struktury - struktura areálů vybavenosti, způsobem využití – rekreační a zastavitelností z velikosti plochy – 20 % („**Zastavitelná část Pozemků**“, zbylá část Pozemků označována jako „**Nezastavitelná část pozemků**“).
 8. V rozvojové ploše 411/567/2435 (v lokalitě 567 / Nové Malešice) lze v souladu s návrhem Metropolitního plánu na Pozemku umístit především stavby pro městské parky, rekreaci a sport a s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu a zahrádkové osady. Naopak je nepřipustné do této rozvojové plochy umisťovat například budovy a jiné stavby pro bydlení, obchod či administrativu apod. Ani v lokalitě 880 / Malešická stráž nelze na Pozemcích umisťovat stavby pro bydlení, obchod či administrativu, jelikož tyto návrh Metropolitního plánu pro tzv. nezastavitelnou rekreační lokalitu nedovoluje. Znázornění Pozemků v Metropolitním plánu je pro snadnější ilustraci uvedeno na níže přiloženém obrázku.

Obrázek č. 1: grafické znázornění Pozemků v návrhu Metropolitního plánu (vyznačeny žlutým šrafováním)

9. Pakliže budeme na návrh Metropolitního plánu pohlížet v kontextu změny využití ostatních pozemků v lokalitě 567 / Nové Malešice, je patrné, že návrh Metropolitního plánu je ve vztahu k podatelce bezdůvodně diskriminační a navíc neodůvodněný, což podatelka podrobněji vysvětluje níže.

(Konkrétní námítky viz odstavce 2-6)

III.
VYMEZENÍ POZEMKŮ V METROPOLITNÍM PLÁNU JE DISKRIMINAČNÍ A NEDŮVODNĚ ZASAHUJE DO ZÁKLADNÍCH PRÁV PODATELKY
 1. Vymezením Pozemků v návrhu Metropolitního plánu je podatelka významně a nepřiměřeně omezena na svém vlastnickém právu. Vlastnické právo je jedním ze základních ústavně zaručených práv zakotvených v čl. 11 Listiny základních práv a svobod („**Listina**“). Při výkonu veřejné moci v rámci procesu územního plánování je nezbytné dbát základní právní zásady, mj. zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Jelikož je v procesu územního plánování omezováno vlastnické právo, neboť jsou vlastníci pozemků omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou budou moci činit do budoucna, musí být toto omezení činěno v souladu se základními právními zásadami a co možná nejšetrněji.
 2. Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru[1] a musí být v souladu se zásadou proporcionality.[2] Podle rozhodovací praxe správních soudů je spravedlivá míra vymezena následujícím způsobem:
„[k]aždý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“ [3]
 3. Z citovaného rozhodnutí Nejvyššího správního soudu 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.
 4. **Vymezení Pozemků v Metropolitním plánu je však s ohledem na stanovení funkčního využití obdobných pozemků jiných vlastníků v území diskriminační.**
 5. V blízkosti Pozemků se nachází zastavitelná transformační plocha 411/567/2110 o rozloze 12 876 m2 se způsobem využití „obytná“, s relativně vysokými koeficienty zastavění a s regulovaným počtem nadzemních podlaží (RNP) 6, tzn. s rozmezím podlažnosti 4-6 RNP (viz obrázek č. 1 výše, kde je tato plocha vyznačena červeným šrafováním). Tato transformační plocha, do které bude možné umístit bytové domy s až 6 nadzemními podlažími, se přitom nachází na pozemcích, které doposud tvořily zeleň a rekreační plochy („**Transformační pozemky**“). To je zřejmé i z níže přiloženého satelitního snímku, na kterém jsou vyznačeny (i) červenou barvou se šrafováním Transformační pozemky, (ii) žlutou barvou se šrafováním Pozemky, a (iii) modrou barvou bez šrafování Sousední pozemky, o kterých bude podrobněji pojednáno v rámci této Námítky níže.

Obrázek č. 2: satelitní snímek Pozemků, Transformačních pozemků a Sousedních pozemků (vysvětlivky viz výše v textu)

6. Budeme-li posuzovat podobnost Pozemků (respektive Nezastavitelné části pozemků) a Transformačních pozemků z hlediska stávající urbanistické struktury, využití území a stávajících hodnot, tak jsou tyto typy pozemků v podstatě identické. Jak v případě Nezastavitelné části pozemků, tak v případě Transformačních pozemků se jedná o nijak nevyužívané zelené plochy,

jejichž zastavění stávkami pro bydlení by vhodným způsobem doplňovalo současnou zástavbu v této oblasti Malešíc.

7. Z pohledu vhodnosti vymezení pozemků k zastavění stávkami pro bydlení lze dokonce paradoxně konstatovat, že Pozemky jsou pro umístění těchto staveb ještě vhodnější než Transformační pozemky. V podstatě celou plochu Transformačních pozemků totiž tvořily zelené plochy včetně rostlých stromů a ostatních dřevin. Naopak na Pozemcích se nachází toliko skladovací prostory, parkovací plochy a pouze z menší části nesouvisle rostlé náletové dřeviny. V případě potenciálního zastavění pozemků je tak zřejmé, že umístění jakýchkoli staveb by bylo vhodnější na Pozemcích než na Transformačních pozemcích, které navíc de facto uměle zasahují do lokality Malešické strážě.

8. Navíc v převážné části lokality 567 / Nové Malešice, ve které se nachází Transformační pozemky, mohou být umístěny primárně bytové domy s 6 až 8 nadzemními podlažími, přičemž množství takovýchto bytových domů je v lokalitě již realizováno. Odhlédneme-li od sportovního centra, které se nachází v západní části této lokality, jsou Pozemky a Sousední pozemky (o kterých bude podrobněji pojednáno v rámci této Námitky níže) jedinými částmi této lokality, které jsou v návrhu Metropolitního plánu vymezeny nepřiměřeně diskriminačně v neprospěch podatelky a vlastníků Sousedních pozemků. Téměř v celé lokalitě 567 / Nové Malešice lze totiž umísťovat vysoké bytové domy, avšak toliko Pozemky a Sousední pozemky (a ještě navíc pouze jejich minoritní část) mají sloužit pouze pro umístění staveb pro rekreaci, relaxaci a sport. Takový přístup k podatelce a vlastníkům Sousedních pozemků navržený Metropolitním plánem je nedůvodný a diskriminační.

9. K diskriminaci podatelky přitom dochází přinejmenším ve třech rovinách:

(i) Zprvė není odůvodnitelné, proč by Nezastavitelná část pozemků měla být součástí lokality 880 / Malešická stráž, když zahrnutí této části Pozemků (vč. Sousedních pozemků) do lokality 567 / Nové Malešice by zcela logicky vymezovalo hranici zastavitelného území stanovenou mezi lokalitou 567 / Nové Malešice a lokalitou 880 / Malešická stráž.

(ii) (ii) Zadruhé není odůvodnitelné, proč by Zastavitelná část pozemků měla být umístěna v transformační ploše 411/567/2435 (typ struktury: struktura areálů vybaveností, způsob využití: rekreační, zastavitelnost z velikosti plochy: 20 %), když naprostá většina pozemků v lokalitě 567 / Nové Malešice spadá pod způsob využití „zastavitelná obytná“, na základě kterého lze na těchto pozemcích umísťovat například bytové domy.

(iii) (iii) Zatřetí není odůvodnitelné, proč by na Zastavitelné části pozemků (respektive na Pozemcích) měla být výšková regulace 2 RNP, když na naprosté většině pozemků v lokalitě 567 / Nové Malešice (včetně Transformačních pozemků) lze umísťovat bytové domy se 4 až 8 nadzemními podlažími.

10. S ohledem na podobnost Pozemků a Transformačních pozemků neexistuje legitimní důvod pro to, aby byla podatelka na svém vlastnickém právu omezena nepřiměřeným způsobem oproti vlastníkům Transformačních pozemků.

11. Dále je třeba doplnit, že podle judikatury správních soudů může být nezákonnost územního plánu (tzn. Metropolitního plánu) způsobena i tím, že pozemek vlastníka dotčeného územním plánem nepodléhá vlastníkem požadované regulaci. Tímto by totiž byl vlastník územním plánem nepřiměřeně 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 rozumné možné, dopadat na jednotlivce v obdobném postavení obdobně a zasahovat do jejich práv co nejméně, jak je to jen rozumné 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 svévolle, která ani v rámci politického rozhodování není obecně vzato přípustná.“ [4]

12. Pro výše popsaný rozdílný přístup k (i) podatelce a (ii) vlastníkům Transformačních pozemků i vlastníkům ostatních pozemků v lokalitě 567 / Nové Malešice jistě neexistuje žádný racionální ani legitimní důvod, přičemž je také postaveno najisto, že omezení spočívající ve využití předmětných pozemků nedopadají na takovéto vlastníky v obdobném postavení obdobně. V důsledku toho je návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům také v přímém rozporu s judikaturou Nejvyššího správního soudu.

13. Pakliže by byl Metropolitní plán přijat v navrhovaném znění a nebylo by námitkám podatelky vyhověno, byl by Metropolitní plán ve vztahu k Pozemkům diskriminační a bylo by tak zasaženo do ústavně garantovaného vlastnického práva podatelky k Pozemkům nikoliv legitimním, nediskriminačním a šetrným způsobem. Podatelka by totiž byla značně znevýhodněna především oproti vlastníkům Transformačních pozemků, čímž by došlo k významné diskriminaci podatelky a Metropolitní plán by tak byl v této části nezákonný.

[1] Viz usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120.

[2] Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005.

[3] Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42.

[4] Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 12. 2020, č. j. 2 As 317/2018-35

IV. ZAŘAZENÍ NEZASTAVITELNÉ ČÁSTI POZEMKŮ DO LOKALITY 880 / MALEŠICKÁ STRÁŽ JE NEDŮVODNÉ

1. Při výkonu veřejné moci je nezbytné dbát na základní právní zásady, mj. na zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Zásada legitimního očekávání hraje významnou roli též v procesu územního plánování. Navzdory tomu však nebyla tato zásada při zpracování návrhu Metropolitního plánu dodržena, když především zařazení Nezastavitelné části pozemků do lokality 880 / Malešická stráž nebylo vůbec racionálně odůvodněno.

2. Z návrhu Metropolitního plánu je na první pohled zřejmé, že hranice zastavitelného území vedená uprostřed Pozemků je stanovena zcela nelogicky a nekonceptně, a to zejména při porovnání se severní hranicí zastavitelného území v lokalitě Nových Malešic. Především Nezastavitelná část pozemků s pozemky parc. č. 890/10, 890/32, 890/34, 890/63, 890/64 („Sousední pozemky“), jež jsou zčásti vyznačeny modrou barvou na obrázku č. 2 výše, vytváří jakýsi nekonceptní „výřez“ do jinak kontinuální a pravidelně vedené hranice zastavitelného území. Výše uvedené je ilustrováno na níže uvedeném obrázku, na kterém je také modrou čarou vyznačen návrh severní hranice zastavitelného území, který by logicky spojoval východní i západní cíp (roh) aktuálně navržených hranic zastavitelného území.

Obrázek č. 3: grafické znázornění Pozemků v návrhu Metropolitního plánu (modrou čarou vyznačena logická hranice zastavitelného území)

3. Z výše přiloženého obrázku je evidentní, že zařazením Nezastavitelné části pozemků a příslušných částí Sousedních pozemků do lokality 567 / Nové Malešice by došlo k logickému vymezení a „zarovnání“ severní hranice zastavitelného území v lokalitě Nových Malešic. Na Pozemcích a Sousedních pozemcích by tak mohly vzniknout například stavby pro bydlení, které by navazovaly na již realizovanou výstavbu na východní straně Sousedních pozemků, přičemž dostatečné množství ploch zeleně by i nadále bylo umístěno na sever od Pozemků a Sousedních pozemků v lokalitě 880 / Malešická stráž.

4. Navzdory výše uvedenému neobsahuje Metropolitní plán žádné odůvodnění, které by alespoň zčásti vysvětlovalo, z jakého důvodu byla takovýmto nelogickým způsobem stanovena severní hranice zastavitelného území v lokalitě Nových Malešic. Zahnutí Nezastavitelné části pozemků a Sousedních pozemků do zastavitelného území by totiž nijak nezasahovalo do veřejných zájmů a současně by nenarušovalo charakter místní zástavby, naopak by jej zcela vhodně, systematicky a kontinuálně dokreslovalo. Není proto dán žádný legitimní důvod, aby Nezastavitelná část pozemků nebyla přesunuta do lokality 567 / Nové Malešice.

5. Pořizovatel Metropolitního plánu nijak neodůvodnil nelogické zařazení Nezastavitelné části pozemků do lokality 880 / Malešická stráž a de facto tak rezignoval na svou zákonnou povinnost, přičemž takovéto omezení základních práv podatelky je nedůvodné. Tím jsou zároveň při pořizování Metropolitního plánu porušovány základní zásady, kterými jsou povinny orgány samosprávy se při přípravě územního plánu řídit.

V. NÁVRH METROPOLITNÍHO PLÁNU JE V ROZPORU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE HL. M. PRAHY

1. Návrh Metropolitního plánu je ve vztahu k Pozemkům v rozporu se Zásadami.

2. Zásady předvídají trvalý nárůst stálých obyvatel hlavního města Prahy a s tím i související potřebu dalších vhodných bytových prostor jak v lokalitách, které jsou Zásadami označeny jako „kompaktní město rozšířené“, tak v lokalitách označených jako „rozvoj osídlení ve vnějším pásmu hl. m. Prahy“.

3. Území Malešic je přitom výslovně zařazeno Zásadami do území „kompaktní město rozšířené“, na základě čehož lze předpokládat, že by na území Malešic měl být vytvářen dostatek ploch, na kterých budou moci být za účelem rozvoje osídlení v budoucnu umísťovány především stavby pro bydlení. To potvrzuje i urbanistická koncepce Zásad, dle které by mělo být jejich cílem, jakož i cílem navazující územně-plánovací dokumentace (tzn. Metropolitního plánu): (i) rozšíření stávajícího vymezení kompaktního města o nové rozvojové oblasti pro městskou zástavbu rozličného charakteru a různé hustoty, a (ii) zajištění nabídky území pro rozvoj aktivit příznivě působících na růst konkurenceschopnosti města (viz bod 2.2.2.k) Zásad).

4. Přijetím Metropolitního plánu v současné podobě ve vztahu k Pozemkům by se snížil počet bytových možností v dané lokalitě, čímž by byl eliminován potenciál předmětné rozvojové oblasti pro další městskou zástavbu. Při stávající poptávce po nových bytech a rodinných domech na území hlavního města Prahy by tak muselo dojít k jejich výstavbě jinde, tzn. na jiných nezastavěných plochách, které nejsou pro umístění staveb pro bydlení tak vhodné, jako jsou Pozemky, u kterých se tato změna funkčního využití vyloženě nabízí. To by bylo v rozporu s principem kompaktního města ve smyslu Zásad, který naopak požaduje vhodné a přiměřené zahuštění stávající zástavby.

5. Z výše uvedených důvodů je návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům v rozporu se Zásadami, jelikož především významně a zároveň bezdůvodně omezuje další

3681 MHMPXPJ1X73V Námitka MHMPXPJ1X73V 3016358 Nesouhlas

3681 MHMPXPJ1X73V Námitka MHMPXPJ1X73V 3016359 Nesouhlas

rozvoj osídlení a umístění staveb pro bydlení v Malešicích, které se nacházejí v tzv. rozšířeném kompaktním městě ve smyslu Zásad.					
3681	MHMPXPJ1X73V	Námítka	MHMPXPJ1X73V	3016360	Nesouhlas
3681	MHMPXPJ1X73V	Námítka	MHMPXPJ1X73V	3016364	Nesouhlas
3681	MHMPXPJ1X7BR	Námítka	MHMPXPJ1X7BR	3016433	Nesouhlas

VI. SHRNUTÍ

1. Vymezením Pozemků v Metropolitním plánu dochází k nedůvodnému, nelegitímnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatelky, jelikož diskriminační regulace Pozemků hrubě zasahuje do ústavně zaručeného vlastnického práva podatelky, a to především z níže uvedených důvodů:

1) Podatelka je navrhovanou podobou Metropolitního plánu neopodstatněně diskriminována oproti vlastníkům obdobných pozemků v dotčené lokalitě, na kterých budou moci být podle Metropolitního plánu umístovány stavby pro bydlení, byť na Pozemcích, které jsou svou povahou zcela shodné s těmito pozemky, to nebude možné. Nedůvodné diskriminaci podatelky lze při úpravě návrhu Metropolitního plánu předejít, pakliže budou reflektovány především níže uvedené skutečnosti:

(i) Nezastavitelná část pozemků by neměla být součástí lokality 880 / Malešická stráž, jelikož zahrnutí této části Pozemků do lokality 567 / Nové Malešice by zcela logicky vymezovalo hranici zastavitelného území stanovenou mezi lokalitou 567 / Nové Malešice a lokalitou 880 / Malešická stráž;

(ii) Zastavitelná část pozemků by neměla být umístěna v rekreační transformační ploše 411/567/2435, jelikož naprostá většina pozemků v lokalitě 567 / Nové Malešice spadá pod způsob využití „zastavitelná obytná“,

(iii) na Zastavitelné části pozemku (respektive na Pozemcích) by neměla být výšková 9 regulace 2 RNP, jelikož na naprosté většině pozemků v lokalitě 567 / Nové Malešice (včetně Transformačních pozemků) lze umísťovat bytové domy se 4 až 8 nadzemními podlažími.

2) Zařazení Nezastavitelné části pozemků do lokality 880 / Malešická stráž je nelegitímní a neodůvodněné, když tímto dochází zejména k nekoncepčnímu a nelogickému stanovení severní hranice zastavitelného území v lokalitě Nových Malešic, byť by Pozemky a Sousední pozemky jako celek vyložené dokreslovaly hranici zastavitelného území, která se nyní nepochopitelně nachází uprostřed těchto pozemků.

3) Zařazení Zastavitelné části pozemků do rozvojové plochy 411/567/2435 a Nezastavitelné části pozemků do lokality 880 / Malešická stráž je v rozporu se Zásadami, jelikož významně omezuje další rozvoj osídlení a umístění staveb pro bydlení v Malešicích, které se nacházejí v rozšířeném kompaktním městě, což je jedním z požadavků Zásad na rozvoj této lokality.

VII. NÁVRH

1. Podatelka žádá, aby Pozemky jako celek, tj. pozemky parc. č. 889/1, 890/4 a 890/5 v k. ú. Malešice, byly v Metropolitním plánu zařazeny do:

(i) zastavitelného území,

(ii) lokality 567 / Nové Malešice, a

(iii) nově vymezené rozvojové plochy, která bude mírou využití, typem struktury, způsobem využití a koeficienty zastavění stavebního bloku odpovídat aktuálně navržené rozvojové ploše 411/567/2110 v lokalitě 567 / Nové Malešice.

2. Pakliže by nebylo vyhověno výše uvedené žádosti, podatelka alternativně žádá, aby alespoň Zastavitelná část pozemků, tj. část pozemků parc. č. 889/1, 890/4 a 890/5 v k. ú. Malešice aktuálně umístěná v rozvojové ploše 411/567/2435, byla v Metropolitním plánu zařazena do nově vymezené rozvojové plochy, která bude mírou využití, typem struktury, způsobem využití a koeficienty zastavění stavebního bloku odpovídat aktuálně navržené rozvojové ploše 411/567/2110 v lokalitě 567 / Nové Malešice.

NÁMITKY proti Metropolitnímu plánu hlavního města Prahy

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 usnesením ze dne 7. 6. 2012, č. 2M/2 schválilo pořizování nového územního plánu, tzv. Metropolitního plánu („Metropolitní plán“). Pořizovatelem MPP je Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje („Pořizovatel“) a jeho zpracovatelem je Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

2. Dne 26. 4. 2022 byla vyvěšena veřejná vyhláška, na základě které bylo v souladu s § 52 odst. 1 a § 22 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“) oznámeno konání dvou veřejných projednání návrhu MPP a byla zveřejněna příslušná dokumentace. K návrhu Metropolitního plánu lze uplatňovat do dne 30. 6. 2022 stanoviska, připomínky a námítky.

3. Podatelka je vlastníkem pozemků parc. č. 224/1, 225 („Pozemek 225“), 226 a 227 („Pozemek 227“) v k. ú. Malešice (společně jako „Pozemky“), (viz obrázek č. 1 níže).

Přílohy:

- výpis z katastru nemovitostí pro pozemek parc. č. 224/1 v k. ú. Malešice

- výpis z katastru nemovitostí pro pozemek parc. č. 225 v k. ú. Malešice

- výpis z katastru nemovitostí pro pozemek parc. č. 226 v k. ú. Malešice

- výpis z katastru nemovitostí pro pozemek parc. č. 227 v k. ú. Malešice

Obrázek č. 1: vymezení Pozemků v katastru nemovitostí

4. Pozemky se nachází v území řešeném Metropolitním plánem a podatelka je nově vymezeným způsobem a rozsahem využití Pozemků dotčena na svém ústavně zaručeném vlastnickém právu, jelikož návrh Metropolitního plánu je ve vztahu k Pozemkům především (i) v rozporu se stávajícím vymezením v územním plánu a stávajícím využitím vymezením soukromých zahrad na Pozemku 225 a Pozemku 227, (ii) nedůvodným a diskriminačním vymezením výškové regulace na Pozemcích, a (iii) v rozporu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy („Zásady“).

5. Vymezením Pozemků v Metropolitním plánu tak dochází k nedůvodnému, nelegitímnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatelky. Z toho důvodu podatelka podává proti návrhu Metropolitního plánu tyto

n á m í t k y,

které blíže odůvodňuje níže („Námítka“).

II. POPIS NAVRHOVANÝCH ZMĚN V METROPOLITNÍM PLÁNU

6. V návrhu Metropolitního plánu jsou Pozemky umístěny v lokalitě 200 / Staré Malešice (zastavitelnost: zastavitelná stavební, typ struktury: vesnická struktura, způsob využití: zastavitelná obytná, míra stability: stabilizovaná). Na Pozemku 225 a na Pozemku 227 je v Metropolitním plánu na celé jejich ploše navržena soukromá zahrada ve smyslu čl. 93 návrhu Metropolitního plánu. S ohledem na toto vymezení tak již nebude možné dotčené pozemky využít k účelu, ke krému dnes slouží, a jak jsou vymezeny v platném územním plánu.

7. Na Pozemcích je pak nově stanovena výšková regulace. Dle čl. 98 odst. 1 návrhu Metropolitního plánu je na Pozemcích stanoven regulovaný počet nadzemních podlaží („RNP“), konkrétně 2 RNP, tj. 1 – max. 2 nadzemní podlaží („NP“). Tímto je významně omezena výstavba na Pozemcích. Výšková regulace na Pozemcích není v návrhu Metropolitního plánu vůbec odůvodněna a nadto je diskriminační s ohledem na vymezení pozemků jiných vlastníků v dotčeném území, na kterých lze umístit stavby s více NP.

8. Znázornění Pozemků v Metropolitním plánu je pro snadnější ilustraci uvedeno na níže přiloženém obrázku.

Obrázek č. 2: grafické znázornění Pozemků v návrhu Metropolitního plánu (růžovým obrysem)

9. Pakliže budeme na návrh Metropolitního plánu pohlížet v kontextu změny využití ostatních pozemků v lokalitě 200 / Staré Malešice, je patrné, že návrh Metropolitního plánu je

ve vztahu k podatelce bezdůvodně diskriminační. Nadto je návrh Metropolitního plánu v rozsahu vymezení využití Pozemků neodůvodněný a v rozporu se stávajícím stavem, tedy nezákonný, což podatelka podrobněji vysvětluje níže.

3681	MHMPXPJ1X7BR	Námitka	MHMPXPJ1X7BR	3016440	Nesouhlas
<p>Viz následující odstavce.</p> <p>III. VYMEZENÍ ZAHRAD NA POZEMCÍCH JE V ROZPORU SE STÁVAJÍCÍM STAVEM, NENÍ ODŮVODNĚNO A HRUBĚ ZASAHUJE DO PRÁV PODATELKY</p> <p>10. Při výkonu veřejné moci je nezbytné dbát na základní právní zásady, mj. na zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Zásada legitimního očekávání hraje významnou roli též v procesu územního plánování. Navzdory tomu však nebyla tato zásada při zpracování návrhu Metropolitního plánu dodržena, když na celé ploše Pozemku 225 a Pozemku 227 byla vymezena soukromá zahrada. Tímto vymezením soukromých zahrad na Pozemku 225 a Pozemku 227 je proto podatelka významně omezena na svém ústavně garantovaném vlastnickém právu.</p> <p>11. Z čl. 93 odst. 4 návrhu Metropolitního plánu vyplývá, že <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. Podle citovaného článku je sice grafické znázornění ploch a hranic zahrad informativní, avšak současně je nutné zachovat dominantní podíl zahrad, což je akcentováno též v odůvodnění Metropolitního plánu: „plocha zahrad musí zůstat dominantní“ [1] .</i></p> <p>12. U Pozemku 225 a Pozemku 227 je vymezena soukromá zahrada po celé jejich ploše, jak je viditelné z grafického znázornění. a podatelka se tak nemůže svobodně rozhodnout, jak své pozemky využije a kde zahradu umístí. Má-li být plocha zahrad dominantní, pak podatelka na Pozemku 225 a Pozemku 227 bude muset zřejmě mít pouze zahradu a na dotčených pozemcích nebude moci realizovat žádnou stavbu, což je v rozporu se stávajícím vymezením pozemků v územním plánu a se stávajícím využitím pozemků. <i>Obrázek č. 3: grafické znázornění vymezení soukromé zahrady na Pozemku 225 a na Pozemku 227 (pozemky jsou zvýrazněny růžovým ohraničením)</i></p> <p>13. Přitom ke stávajícímu využití pozemků jsou správní orgány v rámci procesu územního plánování s ohledem na zásadu legitimního očekávání povinny přihlédnout i dle judikatury správních soudů. [2] Ke stávajícímu využití však pořizovatel při přípravě návrhu Metropolitního plánu zjevně nepřihlédl a zásadu legitimního očekávání ve vztahu k podatelce zjevně porušil, čímž se návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům dostal do přímého rozporu s judikaturou Nejvyššího správního soudu.</p> <p>14. Pozemek 225 se v současné době nachází ve funkční ploše „SV – všeobecně smíšené“, jejímž hlavním využitím je umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. Platný územní plán tak předpokládá na Pozemku 225 zejména výstavbu pro vyjmenované účely. Pozemek 225 je v návrhu Metropolitního plánu sice zařazen do lokality 200 / Staré Malešice se způsobem využití zastavitelná obytná lokalita, jejímž hlavním využitím je smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti, a jejich kombinaci, avšak na celé ploše je vymezena soukromá zahrada, která musí být dle návrhu Metropolitního plánu dominantní. Tímto je významným způsobem nedůvodně omezena zastavitelnost Pozemku 225.</p> <p><i>Obrázek č. 4: grafické znázornění Pozemků v platném územním plánu (Pozemky ohraničeny modrou barvou, Pozemek 225 zelenou šipkou a Pozemek 227 červenou šipkou)</i></p> <p>15. Stejně to platí i u Pozemku 227, který je v současném územním plánu zařazen v ploše „OB – čistě obytné“, jejímž hlavním využitím je plocha pro bydlení, tj. stavby pro bydlení. Na Pozemku 227 se dnes dokonce nachází stavba, která zabírá převážnou většinu plochy Pozemku 227, tj. je dominantní (viz obrázek č. 5 níže). Vymezením zahrady na celé ploše Pozemku 227 v návrhu Metropolitního plánu je absolutně omezena zastavitelnost tohoto pozemku. Výhradní vymezení zahrady na Pozemku 227 je v přímém rozporu nejen se současným vymezením v platném územním plánu, ale též se současným využitím Pozemku 227. Toto vymezení není v návrhu Metropolitního plánu navíc vůbec odůvodněno.</p> <p><i>Obrázek č. 5: zobrazení stavby na Pozemku 227.</i></p> <p>16. Pořizovatel Metropolitního plánu nijak neodůvodnil nelogické vymezení zahrad na Pozemku 225 a na Pozemku 227 a de facto tak rezignoval na svou zákonnou povinnost, přičemž takovéto omezení základních práv podatelky je nedůvodné. Podatelka je přesvědčena, že konkrétní vymezení zahrad, natož v takovém nepřiměřeném rozsahu, není účelné ani logické. Zahrady se na tomto místě již nachází a nacházet se budou. Nedává však smysl, aby byla podatelka neproporcionálním způsobem omezena na své vlastnickém právu přesným vymezením lokace zahrad na pozemcích v jejím vlastnictví a natož v takovém rozsahu.</p> <p>17. Vymezením zahrad na Pozemku 225 a Pozemku 227 je podatelka významně omezena na tom, aby mohla svobodně vykonávat svá vlastnická práva k dotčeným pozemkům. Návrh Metropolitního plánu zejména znevýhodňuje podatelku oproti stávajícímu stavu, kdy v daném případě dochází k nedůvodnému, nezákonnému a nelegitimnímu omezení možnosti využití vlastnického práva podatelky. Pořizovatel takovým vymezením pozemků v Metropolitním plánu porušil základní zásady, kterými jsou povinny orgány samosprávy se při přípravě územního plánu řídit.</p>					

[1] Viz textová část odůvodnění, k čl. 93.

[2] Viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42.

IV. VÝŠKOVÁ REGULACE NA POZEMCÍCH JE DISKRIMINAČNÍ, NEDŮVODNÁ A ZASAHUJE DO ZÁKLADNÍCH PRÁV PODATELKY

18. V návrhu Metropolitního plánu je nově stanovena pro celé území HMP výšková regulace. Výšková regulace je vymezena podlažností, resp. regulovaným počtem nadzemních podlaží dle čl. 98 návrhu Metropolitního plánu. Na Pozemcích je stanovena podlažnost 2 RNP, což znamená, že na Pozemcích lze umisťovat a realizovat stavby o 1 až 2 NP.

19. Stanovením výškové regulace o 2 RNP v návrhu Metropolitního plánu na Pozemcích je podatelka významně a nepřiměřeně omezena na svém vlastnickém právu. Vlastnické právo je přitom jedním ze základních ústavně zaručených práv zakotvených v čl. 11 Listiny základních práv a svobod („Listina“). Při výkonu veřejné moci v rámci procesu územního plánování je nezbytné dbát základní právní zásady, mj. zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Jelikož je v procesu územního plánování omezováno vlastnické právo, neboť jsou vlastníci pozemků omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou budou moci činit do budoucna, musí být toto omezení činěno v souladu se základními právními zásadami a co možná nejšetrněji.

20. Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru[1] a musí být v souladu se zásadou proporcionality.[2] Podle rozhodovací praxe správních soudů je spravedlivá míra vymezena následujícím způsobem:

„[k]aždý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“ [3]

21. Z citovaného rozhodnutí Nejvyššího správního soudu 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.

22. **Vymezení Pozemků v Metropolitním plánu je však s ohledem na výškovou regulaci stanovené pro obdobné pozemky jiných vlastníků v území diskriminační.**

23. Pozemky se nachází v těsné blízkosti lokality 561 / Sídliště Malešice, ve které převažuje podlažnost 4 – 6 RNP. Současně na pozemcích v bezprostřední blízkosti Pozemků stanoví návrh Metropolitního plánu podlažnost 6 RNP, a to i pro zcela novou zástavbu. Jak je viditelné z obrázku č. 3 výše a z níže uvedeného schématu S03 schéma výškové regulace, na pozemcích v okolí Pozemků je stanovena podlažnost vyšší (převážně 4 – 6 RNP) než na Pozemcích, což je vůči podatelce významně diskriminační.

Obrázek č. 6: grafické znázornění pozemku parc. č. 224/1, k. ú. Malešice ve schématu S03 schéma výškové regulace (pozemek parc. č. 224/1, k. ú. Malešice je vyznačenou červeným zbarvením)

24. Navíc některé pozemky směrem jihozápadně od Pozemků (ve vzdálenosti cca 200 až 250 m) mají stanovenou podlažnost 8 RNP anebo dokonce 15 RNP. V porovnání s těmito pozemky je výšková regulace na Pozemcích s hodnotou 2 RNP vyloženě excesivní.

25. **S ohledem na podobnost Pozemků s pozemky jiných vlastníků v dotčeném území neexistuje legitimní důvod pro to, aby byla podatelka na svém vlastnickém právu omezena nepřiměřeným způsobem oproti vlastníkům jiných pozemků.**

26. Dále je třeba doplnit, že podle judikatury správních soudů může být nezákonnost územního plánu (tzn. Metropolitního plánu) způsobena i tím, že pozemek vlastníka dotčeného územním plánem nepodléhá vlastníkem požadované regulaci. Tímto by totiž byl vlastník územním plánem nepřímo diskriminován. Nejvyšší správní soud opírá tyto závěry o dodržování zásady rovného zacházení, podle které v řešeném případě „Pro kroky, které se dotknou subjektivních práv jednotlivců, zvláště pak jejich práv vlastnických, **však musí existovat racionální důvody a takové kroky zásadně mají, je-li to rozumně možné, dopadat na jednotlivce v obdobném postavení obdobně a zasahovat do jejich práv co nejméně, jak je to jen rozumně možné. Územní plánování již tím, že omezuje vlastníka ve škále možných způsobů využití svého majetku, znamená takový zásah do vlastnického práva ze své podstaty, a proto pro každé omezení z něho plynoucí musí existovat patřičný legitimní důvod. Cokoli jiného by byla svěvole, která ani v rámci politického rozhodování není obecně vzato přípustná.**“ [4]

27. Pro výše popsaný rozdílný přístup k podatelce oproti vlastníkům jiných pozemků v dotčeném území neexistuje žádný racionální ani legitimní důvod, přičemž je také postaveno najisto, že

<p>omezení spočívající ve využití předmětných pozemků nedopadají na takovéto vlastníky v obdobném postavení obdobně. V důsledku toho je návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům také v přímém rozporu s judikaturou Nejvyššího správního soudu.</p> <p>28. Pakliže by byl Metropolitní plán přijat v navrhovaném znění a nebylo by námitkám podatelky vyhověno, byl by Metropolitní plán ve vztahu k Pozemkům diskriminační a bylo by tak zasaženo do ústavně garantovaného vlastnického práva podatelky k Pozemkům nikoliv legitimním, nediskriminačním a šetrným způsobem. Podatelka by totiž byla značně znevýhodněna především oproti vlastníkům obdobných pozemků v dotčeném území, čímž by došlo k významné diskriminaci podatelky a Metropolitní plán by tak byl v této části nezákonný.</p>					
<p>[1] Viz usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120. [2] Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005. [3] Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42. [4] Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 12. 2020, č. j. 2 As 317/2018-35</p>					
3681	MHMPXPJ1X7BR	Námitka	MHMPXPJ1X7BR	3016442	Nesouhlas
<p>V. NÁVRH METROPOLITNÍHO PLÁNU JE V ROZPORU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE HL. M. PRAHY</p> <p>29. Návrh Metropolitního plánu je ve vztahu k Pozemkům v rozporu se Zásadami.</p> <p>30. Zásady předvídají trvalý nárůst stálých obyvatel hlavního města Prahy a s tím i související potřebu dalších vhodných bytových prostor jak v lokalitách, které jsou Zásadami označeny jako „kompaktní město rozšířené“, tak v lokalitách označených jako „rozvoj osídlení ve vnějším pásmu hl. m. Prahy“.</p> <p>31. Území Malešic je přitom výslovně zařazeno Zásadami do území „kompaktní město rozšířené“, na základě čehož lze předpokládat, že by na území Malešic měl být vytvářen dostatek ploch, na kterých budou moci být za účelem rozvoje osídlení v budoucnu umístovány především stavby pro bydlení. To potvrzuje i urbanistická koncepce Zásad, dle které by mělo být jejich cílem, jakož i cílem navazující územně-plánovací dokumentace (tzn. Metropolitního plánu): (i) rozšíření stávajícího vymezení kompaktního města o nové rozvojové oblasti pro městskou zástavbu rozličného charakteru a různé hustoty, a (ii) zajištění nabídky území pro rozvoj aktivit příznivě působících na růst konkurenceschopnosti města (viz bod 2.2.2.k) Zásad).</p> <p>32. Přijetím Metropolitního plánu v současné podobě ve vztahu k Pozemkům by se snížil počet bytových možností v dané lokalitě, čímž by byl eliminován potenciál předmětné rozvojové oblasti pro další městskou zástavbu. Při stávající poptávce po nových bytech a rodinných domech na území hlavního města Prahy by tak muselo dojít k jejich výstavbě jinde, tzn. na jiných nezastavěných plochách, které nejsou pro umístění staveb pro bydlení tak vhodné, jako jsou Pozemky, u kterých se navýšení výšky budoucí zástavby vyloženě nabízí. To by bylo v rozporu s principem kompaktního města ve smyslu Zásad, který naopak požaduje vhodné a přiměřené zahuštění stávající zástavby.</p> <p>33. Z výše uvedených důvodů je návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům v rozporu se Zásadami, jelikož především významně a zároveň bezdůvodně omezuje další rozvoj osídlení a umístění staveb pro bydlení v Malešicích, které se nacházejí v tzv. rozšířeném kompaktním městě ve smyslu Zásad.</p>					
3681	MHMPXPJ1X7BR	Námitka	MHMPXPJ1X7BR	3016443	Nesouhlas
<p>VI. SHRNUTÍ</p> <p>34. Vymezením Pozemků v Metropolitním plánu dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatelky, jelikož diskriminační regulace Pozemků hrubě zasahuje do ústavně zaručeného vlastnického práva podatelky, a to především z níže uvedených důvodů:</p> <p>1) Vymezení soukromých zahrad na celé ploše Pozemku 225 a Pozemku 227 je nelegitimní a neodůvodněné, když tímto dochází zejména k nekoncepčnímu a nelogickému stanovení přesného umístění zahrad, což zcela vylučují jakoukoli jejich racionální zástavbu. Vymezení zahrad na Pozemku 225 a na Pozemku 227 je v přímém rozporu se současným vymezením pozemků v platném územním plánu a se současným využitím dotčených pozemků. Nezákonnému vymezení Pozemku 225 a Pozemku 227 lze při úpravě návrhu Metropolitního plánu předejít, bude-li přesné vymezení zahrad na těchto pozemcích zrušeno a bude ponecháno na svobodné vůli podatelky, jak své pozemky využije a kde vymezí zahradu.</p> <p>2) Podatelka je navrhovanou podobou Metropolitního plánu neopodstatněně diskriminována oproti vlastníkům obdobných pozemků v dotčené lokalitě, na kterých budou moci být podle Metropolitního plánu umístovány stavby podstatně objemnější z důvodu vyšší přípustné podlažnosti stanovené dle čl. 98 návrhu Metropolitního plánu. Nedůvodné diskriminaci podatelky a nezákonnému vymezení Pozemků lze při úpravě návrhu Metropolitního plánu předejít, pakliže bude podlažnost na Pozemcích stanovena stejně jako na obdobných pozemcích jiných vlastníků, tj. minimálně na 4 – 6 RNP.</p> <p>3) Navržená výšková regulace na Pozemcích je v rozporu se Zásadami, jelikož významně omezuje další rozvoj osídlení a umístění staveb pro bydlení v Malešicích, které se nacházejí v rozšířeném kompaktním městě, což je jedním z požadavků Zásad na rozvoj této lokality.</p>					
3681	MHMPXPJ1X7BR	Námitka	MHMPXPJ1X7BR	3016444	Nesouhlas
<p>VII. NÁVRH</p> <p>35. S ohledem na výše uvedené podatelka žádá, aby:</p> <p>(i) na Pozemcích (tj. na pozemcích parc. č. 224/1, 225, 226 a 227 v k. ú. Malešice) byla vymezena podlažnost dle čl. 98 odst. 3 návrhu MPP v rozsahu přinejmenším 4 - 6 RNP; a</p> <p>(ii) na pozemku parc. č. 225 a parc. č. 227 v k. ú. Malešice bylo zrušeno vymezení soukromých zahrad ve smyslu čl. 93 návrhu Metropolitního plánu.</p>					
3682	MHMPXPJ244VK	Námitka	MHMPXPJ244VK	3016361	Nesouhlas
<p>Podaná námitka se týká pozemků parc. č. 856/1, 856/3 a 857/1 v k.ú. Vršovice, které se nachází v lokalitě „101/Koh-i-noor“.</p> <p>Lokalita „101/Koh-i-noor“ je zastavitelnou lokalitou stabilizovanou s heterogenní strukturou a se zastavitelným obytným využitím. Pozemky se nachází ve výškové regulace s rozmezím podlažností 6 a 12.</p>					
<p>Požadujeme, aby byla na předmětných pozemcích parc.č. 856/1, 856/3 a 857/1 v k.ú. Vršovice upravena výšková regulace na hodnotu 12 (7 až 12 RNP), a to v celé ploše pozemků.</p>					
<p>Pozemky parc.č. 856/1, 856/3 a 857/1 v k.ú. Vršovice se nachází v lokalitě „101/Koh-i-noor“ je zastavitelnou lokalitou stabilizovanou s heterogenní strukturou a se zastavitelným obytným využitím. Pozemky se nachází ve výškové regulace s rozmezím podlažnosti 6 a 12 – viz obrázek č. 1.</p> <p>S ohledem na nastavení výškové regulace v okolí i s ohledem na zásah posuzování staveb v panoramatech a vedutách, je zcela nekoncepční, aby byla část pozemků v rozmezí podlažnosti 6 a část v rozmezí podlažnosti 12. ve vazbě na okolní zástavbu je účelné, aby byla zavedena jednotná výšková regulace na všech pozemcích, a to regulace rozmezí podlažností 12.</p> <p>Posuzování staveb o 6 nadzemních podlažích ve vedutách a panoramatech, neboť toto území prochází právě čtvercem s výškovou regulací 6, je nekoncepční.</p> <p>Podle stávajícího Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se pozemky nachází v ploše ZVO bez stanovení další regulace, tedy zástavba je odvozována z charakteru území. Stanovením rozmezí podlažnosti pouze 6 nadzemních podlaží je narušena návaznost na okolní zástavbu. Plocha je v současné době dotčena změnou Z 3294, která mění stávající využití ZVO na využití SV s kódem míry využití K. Podkladem pro pořízení změny územně plánovací dokumentace byla projednaná územní studie.</p> <p>Návrhem dochází k jasnému dotčení pozemků v našem vlastnictví a jejich znehodnocení ve vztahu k charakteru okolní zástavby. Návrh je v přímém rozporu s principy legitimního očekávání, neboť dochází návrhem Metropolitního plánu k zásadnímu omezení vlastnických práv a v jeho důsledku ke znehodnocení takového pozemku. Návrh na základě výše uvedeného je zatížen vadami, pro které by neměl být schválen, jinak by mohl být prohlášen, minimálně v rozsahu týkající se výše uvedeného pozemku, za neplatný.</p>					
3683	MHMPXPJ1WGZ1	Připomínka	MHMPXPJ1WGZ1	3016362	Nesouhlas
<p>Navrhují NEPOVOLIT změnu využití ÚP Z 3281 / 018.</p> <p>Kompoziční soubor Chemapol – Investa autorek Zdenky Novákové a Dagmar Šestákové vykazuje vysoké hodnoty z hlediska formálně architektonického, materiálního i uměleckého. Formou a materiálem navazuje na mezinárodní styl 60. let minulého století, ale překračuje ho promyšlenou kompozicí, která má výrazně urbanistický přesah. Je jednou z nej kvalitnějších ukázek dobového architektonického směřování.</p>					
<p>Záměrem bylo vytvořit stavbu jako palác v zahradě, s individuálním výrazem podtrženým terasovým řešením parteru, jehož součástí je atrium – centrum koncepce, navazující na vstupní halu. Propojování exteriéru a interiéru, průhledy přes skleněné plochy fasády do zahrady a zvenku do foyeru a dalších společenských prostorů vyžadovalo zvláštní péči, stejně jako materiálové a barevné řešení i všechny detaily.</p>					

Jedinečným způsobem se podařilo realizovat velmi komplexně celý soubor interiérů, které barevným kontrastem oživovaly průhlednou fasádu, zahradu, terénní a sadové úpravy i rozsáhlou výtvarnou expozici.						
Bylo štěstí, že v té době ještě bylo možno spolupracovat s vynikajícími umělci tehdy světového renomé, kteří o rok později už byli zakázani (konkurzy probíhaly v r. 1968). Pro kanceláře představenstva, ředitele všech úseků, zasedací síně a společenské prostory byla vybrána volná díla vyzvaných umělců. Výsledkem bylo nejen vytvoření příjemného prostředí, ale navíc z hlediska uměleckohistorického zde vznikla unikátní sbírka, reprezentující české umění 60. let. V oblasti veřejných budov šlo u nás o první a zatím poslední počín, jenž neměl obdobu ani v zahraničí.						
Svou komplexností, kompoziční brilancí a silným urbanizačním působením představuje tato architektura nezaměnitelnou hodnotu. Ve svých urbanistických souvislostech tvoří spojovací linku s nedalekým Gočárovým kostelem sv. Václava, který rovněž znamenal ve své době převratnou novinku, jež se posléze stala součástí pokladnice inovativní a invenční české architektury.						
Stavba má jednoznačný předobraz v mezinárodním stylu administrativních budov tzv. „skin-and-bone“ od Ludwiga Miese van der Rohe, např. Lake Shore Drive (1951), ad. Stavbu doplňovala hodnotná umělecká díla Ivana Waulina, Zdeňka Chlupáče, Věry Janouškové, Jiřího Johna, Zdenka Palcra.						
Jsme vlastníkem nemovitosti, a sice pozemku parc. č. 1577 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 1174, část obce Praha k. ú.Vršovice, obec Praha.						
Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odstavec 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, tímto podáváme proti návrhu Metropolitního plánu v zákonné lhůtě následující námítky:						
1. Nesouhlasíme s výškovou regulací v řešeném místě a navrhuje me zvýšení výškové regulace na úroveň 8 RNP s tím, že je nezbytné minimálně zachovat současné parametry .						
1. Ve vztahu k vlastněné nemovitosti byly vynaloženy nemalé prostředky na přípravu projektu za účelem přípravy a povolení stavebních úprav. Podatel mimo jiné ke dni podání této námítky disponuje již vydanými souhlasnými vyjádřeními některých dotčených orgánů státní správy. Na připravovaný projekt jsou zaslupňováni dodavatelé projekčních i stavebních prací. Zásah do výškové regulace řešeného území je neopodstatněný, nelogický jak z právního, tak urbanistického hlediska, a zároveň vede jednak ke snížení hodnoty nemovitosti, a jednak ke škodám představovaným marně vynaloženými náklady na dosavadní přípravu projektu týkajícího se nemovitosti. Dosavadní práce vycházely z dosavadní právní úpravy, která mimo jiné koresponduje s místními podmínkami v lokalitě nemovitosti, která je stabilizovaným územím. K tomu lze dále uvést, že i současná výšková regulace je zbytečně přísná a i zvýšení současných parametrů dle výše uvedeného návrhu by bylo ku prospěchu řešené lokality stejně jako by to nebylo na újmu místním podmínkám.						
Vzhledem ke skutečnosti, že projekt byl kladně projednán dle stávajícího Územního plánu hl. města Prahy, dle Pražských stavebních předpisů a již probíhá územní a stavební řízení, požadujeme úpravu výškové regulace (čl. 98 Metropolitního plánu) na rozmezí podlažnosti 8 (6-8 RNP).						
2. Výšková regulace v místě neodpovídá současným podmínkám a nepřiměřeně omezuje budoucí dispozice s nemovitostí. Požadujeme, aby výroková textová a grafická část návrhu Metropolitního plánu jednoznačně stanovila, že Metropolitním plánem není dotčena možnost umisťovat ustoupená a podkrovní podlaží dle paragrafu 27 odst. 2 Pražských stavebních předpisů (PSP). Tzn. aby obecně nad rámec výškové regulace Metropolitního plánu stanovující rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží bylo možno umisťovat ustoupená a podkrovní podlaží.						
2. Stabilizované území regulované dosavadní úpravou tvoří jednotný více méně srovnatelný urbanistický celek, který relativně kompaktně využívá dané území. Navrhovaná výšková regulace povede do budoucna jednak ke snížení hodnoty stávajících nemovitostí, které např. v případě demolice a nové výstavby (např. z důvodu špatného stavu apod. v rámci ekonomiky rekonstrukce) nebudou moci dosáhnout stávajících výšek, což významně ovlivní ochotu vlastníků takové řešení využívat, a jednak k případným disproporcím v rámci jednotlivých nemovitostí v daném území, kdy staré budou vyšší než nové a jednotnost území se roztrhne, jak užité, tak vizuálně. Navrhované výškové určení odporuje legitimnímu očekávání vlastníka nemovitosti a zásadním způsobem zasahuje do jeho práv a právem chráněných zájmů.						
Návrh Metropolitního plánu obsahuje výškovou regulaci stanovující rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží. Dle definice paragrafu 2 písm.p odstavce 2 Pražských stavebních předpisů (PSP) se nadzemním podlažím rozumí každé podlaží kromě podzemních a to včetně podlaží ustupujícího a podkrovního. S ohledem na znění par.27 odst.2 Pražských stavebních předpisů (PSP) až na výjimky v podobě pravidel pro dominanty, dle našeho názoru, návrh Metropolitního plánu, ani ve zcela běžných situacích, neumožňuje nad předepsaný rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží umisťovat ustupující a podkrovní podlaží. Možnost a způsob umisťování ustoupených a podkrovních podlaží, jak jsou nastaveny v Pražských stavebních předpisech je dle našeho názoru funkční nástroj, jehož aplikace nad úroveň rozsahu maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží umožňuje reagovat na konkrétní podmínky v území (svažitost terénu, orientace pozemku vůči světovým stranám, návaznost na okolní zástavbu, apod.) a podpořit pestrost v řešení střešní krajiny. Proto považujeme za zásadní, aby návrh Metropolitního plánu ve výrokové části jednoznačně popsal vztah výškové regulace vůči jednotlivým paragrafům Pražských stavebních předpisů (PSP) a možnost umisťování ustoupených a podkrovních podlaží nad rámec výškové regulace podpořil.						
3. Návrh Metropolitního plánu je v rozporu s usnesením předsednictva České národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod č. 2/1993 Sb., když popírá rovnost vlastníků.						
3. Návrh Metropolitního plánu tendenčně omezuje vlastníky nemovitostí ve vybraných lokalitách a popírá totožnost obsahu a ochrany jejich vlastnictví, aniž by se tak dělo ve veřejném zájmu či v jinak odůvodněných případech, byť by ani tak nešlo o oprávněný či snad jinak zákonný zásah do vlastnického práva. Návrh Metropolitního plánu je nevyvážený, nelogický a zcela mimo jakákoliv myslitelná očekávání odborné či laické veřejnosti. Limitující zásahy různými parametry Metropolitního plánu bez zjevného veřejného prospěchu nejsou přijatelnou regulací, kterou stavební zákon a ústavní pořádek připouští. Návrh Metropolitního plánu je třeba přepracovat při zohlednění rovného zachování základních práv vlastníků nemovitostí v řešeném území.						
3685	MHMPXPJ20FVV	Námítka	MHMPXPJ20FVV	3016381	Částečný souhlas	<p><u>Námítka vlastníka pozemků k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) pro veřejné projednání</u></p> <p>Údaje podle katastru nemovitostí dokládající dotčená práva - číslo parcely: 890/34, 890/22</p> <p>číslo listu vlastnictví a název katastrálního území podle katastru nemovitostí: 4699 k. ú. Malešice [732451]</p> <p>Další dotčené pozemky:</p> <p>Vzhledem k přímé návaznosti těchto pozemků na mé a vzhledem k tomu, že je dlouhodobě území řešeno a projednáváno jako celek, cítím se být dotčena návrhem i na těchto pozemcích: 890/3, 890/62, 890/65, 890/66, 890/10, 890/2, 890/5, 890/4, 883/4, 889/1, 890/32, 890/63 k. ú. Malešice [732451].</p> <p>Znění námítky:</p> <p>Souhlasíme s definicí lokality 567/Nové Malešice. Nesouhlasíme však s územním vymezením lokality 567/Nové Malešice. Nesouhlasíme s navrženým využitím transformační plochy 411/567/2435 k rekreačnímu způsobu využití, s jejím rozsahem a výškovou regulací 2NP. V návaznosti na to nesouhlasíme s rozsahem nezastavitelné rekreační lokality 880 / Malešická stráž.</p> <p>Požadujeme:</p> <ul style="list-style-type: none">rozšíření lokality 567/Nové Malešice,rozšíření transformační plochy 411/567/2435, <p>® zmenšení lokality 880 / Malešická stráž,</p> <ul style="list-style-type: none">změnu způsobu využití transformační plochy 411/567/2435 na obytné,výškovou regulaci 6 NP <p>v návaznosti na probíhající změnu územního plánu Z2951.</p>
Změna ÚPZ2951						

Na toto území je rozpracovaná změna územního plánu Z2951 pro změnu na smíšené a čisté obytnou zástavbu. Předmětná změna Z2951 je ve fázi úprav po společném jednání, které proběhlo v prosinci 2021. Veřejné projednání této změny se očekává v 3.Q roku 2022. Chápeme, že v době zpracování nebyla změna projednaná ani společným jednáním. Předpokládáme tedy, že se jedná o novou skutečnost, která by měla být zapracována do MPP. Vlastník pozemků již vynaložil významné prostředky pro dokumenty prověřující koncepcí rozvoje a možné urbanisticko-architektonické řešení. To vše v souladu se Smlouvou o spolupráci s Městskou částí Praha 10. Vlastník počítá s významnou investicí do veřejných parkových prostranství vedoucí ke kvalitnímu propojení Malešického parku a lesa. Z odůvodnění metropolitního plánu vyplývá, že změna Z2951 nebyla zapracována na základě připomínky městské části. Domníváme se, že se jedná o omyl, neboť Městská část Praha 10 má s námi, vlastníky pozemků, uzavřenou Smlouvu o spolupráci, ve které se zavazuje mít kladné stanovisko ke zmíněné změně územního plánu.

Studie pro změnu územního plánu

Jako podklad pro zpracování změny ÚP byla zpracována Studie pro změnu územního plánu, PSARCHITEKTI 2018, která navrhuje výstavbu v území řešeném změnou a na západ od území řešeného změnou, v souladu s platným ÚP vymezuje veřejnou zeleň. Tato studie je přílohou výše zmíněné dohody o území i této námítky. Navrhovaná změna ÚP spočívá ve změně dílčí části funkční plochy LR na plochu OB-D a SV-D za účelem rozšíření zastavitelného území v návaznosti na stávající obytnou výstavbu, za předpokladu zachování dostatečné široké plochy LR jako propojení dvou významných ploch městské zeleně. Cílem změny je vytvoření podmínek pro smysluplné využití a kultivaci stávajících volných pozemků, které ve skutečnosti neplní svoji funkci ve smyslu platného územního plánu. Vznikne tak kultivovaný a stabilizovaný městský prostor rozvolněné obytné zástavby s parkovými a rekreačními plochami. Návrh počítá také s doplněním občanské vybavenosti a propojením všech plánovaných i stávajících pěších tras a cyklostezek v území. V nově navržené funkční ploše OB-D je navrhována nižší obytná, rozvolněná zástavba, urbanisticky navazující na obytný areál Ecocity Malešice. Ve stávající sousední funkční ploše OB je definován koeficient míry využití území E. Nová navrhovaná funkční plocha OB s koeficientem míry využití území D zajistí rozvolnění a snižování výstavby v západní a severní části lokality. Zástavba se tak bude přirozeně rozvíjet, směrem k zeleným plochám a lesoparku. Na severní hranici pozemků investora, v ploše OB-D bude provedeno, dle požadavku MHmP, zalesnění souvislého pásu pozemku v rozsahu cca 1814m². Předložené řešení by bylo jak důstojným zeleným propojením Malešického parku a Malešického lesa, tak i kvalitní obytnou čtvrtí, která přirozeně dotvoří proluku zástavby. Mimo propojení těchto dvou významných ploch zeleně by také tento pás vytvořil propojení území Malešic pro pěší směrem k nové plánované zastávce tramvaje na Járově. kompletně realizovány investorem v rámci etap obytné výstavby. O vnitroareálové plochy se budou starat budoucí rezidenti, realizované parky, komunikace, chodníky a dětská hřiště budou předány do vlastnictví a správy MČ Prahy 10, což dokládá Smlouva o spolupráci ze dne 13.11.2013, uzavřená mezi MČ Praha 10 a vlastníky pozemků. Studie minimalizuje kontakt pěší a automobilové dopravy. V návaznosti na předpokládané řešení zástavby je navrženo i dopravní řešení lokality. Stávající komunikace budou doplněny a zokruhovány, bude vytvořen dostatek pěších tras v rámci obytné zástavby i v rámci zelených ploch, bude vybudována cyklostezka mezi Malešicemi a Jarovem. Navrhovaná obytná výstavba bude splňovat veškeré požadavky na řešení dopravy v klidu. Studie sice navrhuje zástavbu o 4+1NP. Požadujeme ale možnost 6 NP zejména proto, že bylo prověřeno umístění pouze 4 bytových domů, namísto pěti, při zachování HPP, ale zvětšení ploch veřejných prostranství a zeleně.

Minimální požadavek

Z našeho pohledu není reálné, aby se na pozemcích soukromého investora realizovala rekreační výstavba s možnou zastavěností 20 %, která by navíc splňovala veřejnou přístupnost a prostupnost, kterou si tato část města zaslouží. Z tohoto důvodu žádáme minimálně o transformaci do souladu se změnou územního plánu Z2951 nebo přehodnocení způsobu využití transformační plochy 411/567/2435 z rekreačního využití na obytné a o navýšení rozmezí výškové regulace na 6 NP v návaznosti na sousední zástavbu.

Stávající stav území

Jedná se o proluku v území mezi bytovou zástavbou a rekreačním sportovním areálem ve vlastnictví soukromých osob a právnických firem. Plocha je významným prostorem mezi Malešickým lesem a Malešickým parkem a měla by tyto prostory kultivovaně propojovat. Prostor je v současné době využíván pouze pro skladovací prostory a autoservis. Areály jsou vzhledem k provozovaným aktivitám uzavřené, a tedy neprostupné. Prostor není napřímo průchozí mezi Malešickým parkem a Malešickým lesem, vytváří bariéru v území a je nutné areály obcházet. Za areály se nachází volné prostranství neudržované, náletové zeleně. Nejsou zde cesty, pouze vyjeté a vyšlapané pásy a manipulační plochy. Plocha je v létě vyprahlá a v zimě rozblácená. Přechod mezi plochou a lesem tvoří, až na pár vyšlapaných průchodů, neprostupné houští. Území přímo navazuje na obytnou zástavbu Ecocity Malešice a vybízí k jejímu dotvoření a vytvoření plnohodnotného parkového propojení významných veřejných prostranství v obytné zástavbě. Využití v tomto rozsahu prověřila i urbanistická studie ateliéru PSARCHITEKTI. Tato studie byla zpracována jako navazující proces k návrhu změny územního plánu, dohodě o spolupráci s MČ P10 a vlastníky. Takto komplexní řešení umožní kvalitní reprezentativní propojení mezi parkem a lesem, doplní občanskou vybavenost území, a to jak smíšeným využitím části území, tak vytvořením příležitostí pro sport, dětská hřiště, komunitních zahrádek a podobně. Koncepce doplní systém veřejné zeleně v širším měřítku, a to od Malešického parku na Jarov a dále například k potoku Rokytka nebo k parku Třešňovka. Zdesejdná o plochy, do jejichž kvality a údržby veřejný sektor investoval již významné finanční prostředky. Nyní je možné využít příležitost pro reprezentativní doplnění a propojení těchto prostranství nabízenou vlastníky pozemků. Vlastníci jsou ochotni rozšířit stávající dohodu s MČ Praha 10 v souladu s přiloženou studií a s tím přiměřeně navýšit příspěvek investora městské části.

Soulad s metropolitním plánem

Kurzívou jsou vyznačeny citace z návrhu Metropolitního plánu.

Severní část území, o které požadujeme rozšíření zastavitelného území, je návrhem MPP zařazena dle čl. 8 odst. 3 do ploch s formálním rozvojem otevřené krajiny [fRk], které jsou MPP definovány jako:

„části zastavěného území, které však reálně mají charakter otevřené krajiny a Jsou určeny k zachování tohoto charakteru. Jsou vymezeny jako nezastavitelné stabilizované plochy, případně nezastavitelné transformační plochy, a tvoří součást nezastavitelného území“.

Jak je výše uvedeno plochy slouží v současnosti jako manipulační plochy, po okrajích s náletovou, neudržovanou zelení. Věříme, že toto není stav, který není pro město žádoucí zachovávat. Návrh na dotvoření obytné zástavby je v souladu s tezemi Metropolitního plánu. Návrhem dojde k posílení subcentra Malešic. Rozvoj v této lokalitě bude koordinovaný tak, aby vytvářel podmínky pro vyvážený rozvoj Prahy jako celku.

Návrh významně podporuje i tezi městské přírody, kdy „Mimořádně morfologicky pestré přírodní prostředí města a harmonická kompozice města v krajině jsou pro Prahu nenahraditelné a jsou základem jejího celkového uspořádání. Parky jsou rekreačním potenciálem, který umožňuje zlepšit celkovou kvalitu života. Metropolitní plán chápe pražské městské parky ve své různorodosti jako architekturu doplňující celkovou kompozici města. Parkové plochy jednoznačně vymezuje a mezi sebou je systémově a hierarchicky provazuje.“ Návrh vytváří kompozičně smysluplné propojení Malešického lesa a Malešického parku pomocí nového, kvalitního parkového propojení těchto dvou lokalit.

Zejména je pak požadavek v souladu se stěží Transformace jako zlepšení kvality městské krajiny, kdy „s přihlédnutím k zásadám dostřednosti a koncentrace energie města Metropolitní plán navrhuje dostatečný potenciál a přednostně předpokládá doplňování transformačních ploch v blízkosti celoměstského centra a v jednotlivých subcentrech.“

Přílohy:

Doklad vlastnictví pozemků, které jsou předmětem námítky

Studie pro změnu územního plánu, PSARCHITEKTI 2018

Návrh změny ÚP Z2951 pro společné jednání 7/21

Námítka vlastníka pozemků k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) pro veřejné projednání

Údaje podle katastru nemovitostí dokládající dotčená práva – číslo parcely: 890/34, 890/22

Číslo listu vlastnictví a název katastrálního území podle katastru nemovitostí: 4699 k. ú. Malešice [732451]

Další dotčené pozemky:

Vzhledem k přímé návaznosti těchto pozemků na mé a vzhledem k tomu, že je dlouhodobě území řešeno a projednáváno jako celek, cítím se být dotčena návrhem i na těchto

3685 MHMPXPJ21EL3

Námítka

MHMPXPJ21EL3

3016376

Částečný souhlas

pozemcích: 890/3, 890/62, 890/65, 890/66, 890/10, 890/2, 890/5, 890/4, 883/4, 889/1, 890/2, 890/63.

Znění námítky:

Souhlasíme s definicí lokality 567/Nové Malešice. Nesouhlasíme však s územním vymezením lokality 567/Nové Malešice. Nesouhlasíme s navrženým využitím transformační plochy 411/567/2435 k rekreačnímu způsobu využití, s jejím rozsahem a výškovou regulací ZNP. V návaznosti na to nesouhlasíme s rozsahem nezastavitelné rekreační lokality 880 / Malešická stráž.

Požadujeme:

- **Rozšíření lokality 567/Nové Malešice,**
- **Rozšíření transformační plochy 411/567/2435,**
- **Zmenšení lokality 880 / Malešická stráž,**
- **Změnu způsobu využití transformační plochy 411/567/2435 na obytné,**
- **Výškovou regulaci 6 NP se stanovenou hladinou věží (15)**

V návaznosti na stávající zástavbu a v souladu s přiloženou studií.

Změna ÚP Z2951

Na významnou část tohoto území je rozpracovaná změna územního plánu Z2951 pro změnu na smíšené a čistě obytnou zástavbu. Předmětná změna Z2951 je ve fázi úprav po společném jednání, které proběhlo v prosinci 2021. Veřejné projednání této směny se očekává v 3.Q roku 2022. chápeme, že v době zpracování nebyla změna projednaná ani společným jednáním. Předpokládáme tedy, že se jedná o novou skutečnost, která by měla být zapracována do MPP. Vlastník pozemků již vynaložil významné prostředky pro dokumenty prověřující koncepce rozvoje a možné urbanisticko-architektonické řešení. To vše v souladu se Smlouvou o spolupráci s Městskou částí Praha 10. Vlastník počítá s významnou investicí do veřejných parkových prostranství vedoucí ke kvalitnímu propojení Malešického parku a lesa. Z odůvodnění metropolitního plánu vyplývá, že změna Z2951 nebyla zapracována na základě připomínky městské části. Domníváme se, že se jedná o omyl, neboť Městská část Praha 10 má s námi, vlastníky pozemků, uzavřenou Smlouvu o spolupráci, ve které se zavazuje mít kladné stanovisko ke zmíněné změně územního plánu.

Změna navrhuje v území částečně smíšené obytné a částečně čistě obytné území. Jako podklad zpracování změny ÚP byla zpracována Studie pro změnu územního plánu, PSARCHITEKT I 2018, která navrhuje výstavbu v území řešeném změnou a na západ od území řešeného změnou, v souladu s platným ÚP vymezuje veřejnou zeleň. Tato studie je přílohou výše zmíněné dohody o území.

Objemová studie rozvoje území

V návaznosti na rozpracovanou změnu územního plánu a na nové poznatky ohledně rozvoje území a širšího okolí byla zpracovaná nová studie, která prověřila aktuálnost původní Studie pro změnu územního plánu. Studií zpracoval ateliér PSARCHITEKT I v roce 2022 a je přiložena v přílohách. Objemová studie vychází z původní Studie pro změnu ÚP. Nový návrh řešení počítá se zeleným propojením, jako při schválení změny Z2951, pouze ho umísťuje tak, aby bylo logickým, funkčním a urbánně správným spojením. Předložené řešení by bylo jak důstojným zeleným propojením Malešického parku a Malešického lesa, tak i kvalitní obytnou čtvrtí, která přirozeně dotvoří proluku zástavby. V návrhu je počítáno s významným množstvím zeleně, které by, oproti současnému stavu, výrazně zlepšilo přírodní propojení, což by mělo kladný vliv na biotu v území. V zeleni je počítáno i s významným množstvím vzrostlé zeleně a s vodními prvky, které pomohou zmírnit důsledky heat islandu. V určité míře může sloužit pás zeleně i jako jakýsi biokoridor. Nebude mít mise parametry dle metodiky vymezování systému ekologické stability, ale díky tomu, že bude kontinuálně propojovat dvě zelené plochy, může k tomuto účelu fakticky sloužit.

Studie navrhuje velkorysou zelenou osu parkového typu propojující Malešický park a Malešický les a uprostřed lokality ji rozšiřuje na pobytovou rekreační plochu s vodním prvkem a zázemím pro lokální vybavenost sloužící uživatelům parku. Na severu lokality, teda jako oddělení lesa od obytné zástavby jsou ve východní části navrženy rekreační prvky jako jsou hřiště nebo komunitní zahrádky a v západní a středové části je navržena výsadba zaručující plynulý přechod do lesní plochy. Studie minimalizuje kontakt pěší a automobilové dopravy. Mimo propojení dvou významných ploch zeleně by také tento pás vytvořil propojení území Malešic pro pěší směrem k nové plánované zastávce tramvaje na Jarově. To by zpřístupnilo tramvajové propojení nejen obytné zástavby Malešic, ale také například rozsáhlým školským zařízením na sídlišti Malešice – SOU gastronomie U Krbu, SPŠ a gymnázium na Třebešíně, několik ZŠ a MŠ a další. Firma JRD si zakládá na kvalitě svých projektů z pohledu ekologie a standardů bydlení a používaných materiálů. Provoz bytů od JRD zatěžuje přírodu až 6x méně než běžná výstavba. Díky používání šetrných technologií a přírodních zdrojů snižujeme spotřebu energií a dosahujeme výrazného snížení škodlivých emisí do ovzduší. Tento projekt je navržen tak, aby bylo co nejhospodárněji nakládáno s dešťovými vodami a aby se co nejvíce vody zadržovalo a znovu využívalo v místě spadu (např. zalévání komunitních zahrádek, jezírko, zavlažování veřejné zeleně).

Jsme připraveni o návrhu vést diskusi s městskou částí i jednotlivými odbory rak, aby návrh optimální ve všech směrech. Na základě diskuse lze upravovat například výsadbový plán nebo právě nakládání s dešťovými vodami.

Studie navrhuje zástavbu o 6+1 NP s jedním dominantním objektem v věži. Ta navazuje na věže v okolí a dotváří tak obraz městské krajiny. Výskyt vyšších budov je zřejmý z úvodních snímků přiložené studie. Studie obsahuje mimo půdorysné výkresy také jednoduché 3D modely pro reálnou představu využití území.

Minimální požadavek

Z našeho pohledu není reálné, aby se na pozemcích soukromého investora realizovala rekreační výstavba s možnou zastavěností 20 %, která by navíc splňovala veřejnou přístupnost a prostupnost, kterou si tato část města zaslouží. Z tohoto důvodu žádáme minimálně o transformaci do souladu se změnou územního plánu Z2951 nebo přehodnocení způsobu využití transformační plochy 411/567/2435 z rekreačního využití na obytné a o navýšení rozmezí výškové regulace na 6 NP v návaznosti na sousední zástavbu.

Úvodní požadavek na rozšíření plochy považujeme za nejvhodnější variantu nejen z pohledu investora, ale zejména s pohledem na urbanismus a město. Pouze v tomto rozsahu je možné zjistit plnohodnotného vytvoření reprezentativního propojení a zároveň dotření městské, fungující čtvrti. Při zpracování studie byly prověřovány různé scénáře možného rozvoje a různé urbánní uspořádání. Každý ústupek znamená vznik zbytkových, nevyužitých ploch, které budou degradovat nově vzniklé hodnoty území. Ze studie vyplývá, že v území v tomto rozsahu je dostatečný prostor pro všechny městské funkce při zachování významného podílu zeleně, veřejných prostranství i občanské vybavenosti. Zachování stavu dle současného návrhu MPP znamená zachování stavu dle současného využití.

Stávající stav území

Jedná se o proluku v území mezi bytovou zástavbou a rekreačním sportovním areálem ve vlastnictví soukromých osob a právnických firem. Plocha je významným prostorem mezi Malešickým lesem a Malešickým parkem a měla by tyto prostory kultivovaně propojovat. Prostor je v současné době využíván pouze pro skladovací prostory a autoservis. Areály jsou vzhledem k provozovaným aktivitám uzavřené, a tedy neprostupné. Prostor není napřímo průchozí mezi Malešickým parkem a Malešickým lesem, vytváří bariéru v území a je nutné areály obcházet. Za areály se nachází volné prostranství neudržované, náletové zeleně. Nejsou zde cesty, pouze vyjeté a vyšlapané pásy a manipulační plochy. Plocha je v létě vyprahlá a v zimě rozblácená. Přechod mezi plochou a lesem tvoří, až na pár vyšlapaných průchodů, neprostupné houští. Současný stav dokládáme ve studii na leteckých snímcích. Území přímo navazuje na obytnou zástavbu Ecocity Malešice a vybízí k jejímu dotvoření a vytvoření plnohodnotného parkového propojení významných veřejných prostranství v obytné zástavbě. Využití v tomto rozsahu prověřila i urbanistická studie ateliéru PSARCHITEKT I. Tato studie byla zpracována jako navazující proces k návrhu změny územního plánu, dohodě o spolupráci s MČ P10 a vlastníky. Tato komplexní řešení umožní kvalitní reprezentativní propojení mezi parkem a lesem, doplní občanskou vybavenost území, a to jak smíšeným využitím území, tak vytvořením příležitostí pro sport, dětská hřiště, komunitních zahrádek a podobně, a v neposlední řadě přinese městu vyšší příspěvky ve formě kontribucí. Koncepce doplní systém veřejné zeleně v širším měřítku, a to od Malešického parku na Jarov a dále například k potoku Rokytka nebo k parku Třešňovka. Zde se jedná o plochy, do jejichž kvality a údržby veřejný sektor investoval již významné finanční prostředky. Nyní je možné využít příležitost pro reprezentativní doplnění a propojení těchto prostranství nabízenou vlastníky pozemků. Vlastníci jsou ochotni rozšířit stávající dohodou s MČ Praha 1é v souladu s přiloženou studií a s tím přiměřeně navýšit příspěvek investora městské části.

Soulad s metropolitním plánem

Kurzívou jsou vyznačeny citace z návrhu Metropolitního plánu.

Severní část území, o které požadujeme rozšíření zastavitelného území, je návrhem MPP zařazena dle čl. 8 odst. 3 do ploch s formálním rozvojem otevřené krajiny [fRk], které jsou MPP definovány jako:

„části zastavěného území, které však reálně mají charakter otevřené krajiny a jsou určeny k zachování tohoto charakteru. Jsou vymezeny jako nezastavitelné stabilizované plochy, případně nezastavitelné transformační plochy, a tvoří součást nezastavitelného území“.

Jak je výše uvedeno plochy slouží v současnosti jako manipulační plochy, po okrajích s náletovou, neudržovanou zelení. Věříme, že toto není stav, který není pro město žádoucí zachovávat. Návrh na dotvoření obytné zástavby je v souladu s tezemi Metropolitního plánu. Návrhem dojde k posílení subcentra Malešic. Rozvoj v této lokalitě bude koordinovaný tak, aby vytvářel podmínky pro vyvážený rozvoj Prahy jak celku.

Návrh významně podporuje tezi městské přírody, kdy *„Mimořádně morfologicky pestré přírodní prostředí města o harmonická kompozice města v krajině jsou pro Prahu nenahraditelné a jsou*

základem jejího celkového uspořádání. Parky jsou rekreačním potenciálem, který umožňuje zlepšit celkovou kvalitu života. Metropolitní plán chápe pražské městské parky ve své různorodosti jako architekturu doplňující celkovou kompozici města. Parkové plochy jednoznačně vymezuje a mezi sebou je systémově a hierarchicky provazuje.“ Návrh vytváří kompozičně smysluplné propojení Malešického lesa a Malešického parku pomocí nového, kvalitního parkového propojení těchto dvou lokalit. Úprava dle naší námítky může podpořit i tezi výškové regulace a potenciálu: „Výšková kompozice Prahy, zejména výškových dominant, je podstatnou součástí celkové krajinné, urbánní a architektonické kompozice. 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 průměrné vzdálenosti od centra doplňuje kompozici města, aniž by to ohrozilo jeho kulturní hodnoty.“ Dotvořením linie vícepodlažních věží v území. Což je zřejmé z leteckého panoramatického snímku lokality. Umístění vyšší zástavby bylo prověřeno jak kompozičně, tak kapacitně. Zejména je pak požadavek v souladu s tezí Transformace jako zlepšení kvality městské krajiny, kdy „s přihlédnutím k zásadám dostřednosti a koncentrace energie města Metropolitní plán navrhuje dostatečný potenciál a přednostně předpokládá doplňování transformačních ploch v blízkosti celoměstského centra a v jednotlivých subcentrech.“

Přílohy: Doklad vlastnictví pozemků, které jsou předmětem námítky Objemová studie rozvoje území, PSARCHITEKTI 2022					
3686	MHMPXPJ2P3NA	Připomínka	MHMPXPJ2P3NA	3016404	Nesouhlas
<p>I. Situace C. C. je vlastníkem následujících nemovitostí nacházejících se ve shora uvedeném území obsaženém v MPP.</p> <ul style="list-style-type: none">Pozemek parc. č. 3099/8 – manipulační plocha v k.ú. Michle, obec hl. m. PrahaPozemek parc. č. 3099/18 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 1428 v k. ú. Michle, obec hl. m. Praha <p>Vše zapsané na LV č. 8260 vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu.</p> <p>Shora uvedené pozemky parc. č. 3099/8 a 3099/18 jsou současně panujícími pozemky, ve prospěch jejichž vlastníka jsou zřízena tato věcná břemena „in rem“ na sousedních pozemcích parc. č. 3099/4 a 3099/13:</p> <ul style="list-style-type: none">Věcné břemeno chůze a jízdyVěcné břemeno kanalizačního vedeníVěcné břemeno umístění a provozu vedení plynovodní přípojkyVěcné břemeno umístění a provozu vedení vodovodní přípojkyVěcné břemeno umístění a provozování slaboproudých vedení nízkého napětíVěcné břemeno umístění a provozování koncových a propojovacích bodů sítě elektronických komunikacíVěcné břemeno umístění a provozování vedení a zařízení elektronických komunikací a elektrických rozvodů nízkého napětí ukončených v multikanálech a s nimi souvisejících komor. <p>II. Připomínky Na základě výzvy Magistrátu hl. města Prahy podává tímto C. C. k navrhovanému MPP následující připomínky.</p> <p>C. C. nesouhlasí s návrhem MPP obsaženým ve výkresu Z (04) 0 [T], lokalita 154/Slatiny v části 600 – Dopravní infrastruktura, systém pozemních komunikací 610/-/57 „Napojení rozvojového území Bohdalec - Slatiny na Městský okruh“ (dále jen „navrhovaná komunikace“), která je v MPP vedena v těsném sousedství datového centra C. C. a současně odděluje stávající datové centrum od plánovaného rozšíření datového centra označeného v MPP „780/154/1001 Datové centrum Slatiny, rozšíření — návrh“.</p> <p>Ze všech uvedených důvodů C. C. navrhuje, aby Magistrát hl. m. Prahy provedl úpravu Metropolitního plánu tak, aby navrhovaná komunikace nebyla vedená v těsné blízkosti datového centra C. C.</p> <p>III. Odůvodnění</p> <ol style="list-style-type: none">C. C. poukazuje na skutečnost, že datové centrum umístěné v budově č. p. 1428 umístěné na pozemku parc. č. 3099/18 k. ú. Michle je významnou součástí sítě elektronických komunikací společnosti T-Mobile Czech Republic a.s. se sídlem Tomíčkova 2144/1, Chodov, 148 00 Praha 4, IČO 64949681, která je jediným společníkem společnosti C. C.. Síť elektronických komunikací společnosti T-Mobile Czech Republic a.s. je pak součástí kritické informační infrastruktury státu ve smyslu zák. č. 181/2014 Sb. o kybernetické bezpečnosti a zák. č. 240/2000 Sb. o krizovém řízení (krizový zákon)Realizace navrhované komunikace by významně zvýšila prašnost, která představuje riziko zvýšené poruchovosti a snížení životnosti technologií zajišťujících provoz datových center, což znamená vyšší riziko výpadku provozu datového centra a tím i technologií zákazníků umístěných v datovém centru, a to včetně technologií, které jsou součástí kritické informační infrastruktury ČR. Realizace navrhované komunikace by si s největší pravděpodobností vyžádala provedení ochranných opatření a/nebo i přemístění zákaznických technologií včetně těch, které jsou součástí kritické informační infrastruktury ČR, do jiného datového centra. Náklady s tím spojené by pak představovaly újmu, jejíž náhradu by naše společnost byla nucena na Magistrátu požadovat.C. C. dále upozorňuje na normu ČSN EN 50600, která ve své části 50600-2-1:2014, odstavec 5.4. Sousedství, část 5.4.1 Požadavky, jednoznačně vyžaduje provedení rizikové analýzy na přítomnost dopravních tepen. Náklady na vypracování této analýzy, jakož i náklady na vybudování případných nápravných opatření nutných k obnovení stejných bezpečnostních standardů jako před výstavbou navrhované komunikace (např. výstavba vysoké betonové zdi podél pozemku, jehož součástí je budova datového centra) by pak rovněž představovaly újmu, kterou by C. C. požadovala nahradit. V této souvislosti C. C. rovněž poukazuje na normu ANSI/TIA942-A Standard telekomunikační infrastruktury pro datová centra, která vyžaduje minimální vzdálenost komunikace od datového centra 91 m. Tato norma, byť není v ČR právně závazná, se běžně používá i v našich podmínkách a je zákazníky C. C., kteří v mají v jeho datovém centru umístěna svá komunikační zařízení, vyžadována jako standard. Navrhovaná komunikace pak vede ke snížení ratingu datového centra u těchto zákazníků, kteří pravidelně provádějí bezpečnostní audit, který může vést k újmě v podobě tlaku na snížení ceny za poskytované služby případně až k ukončení obchodního vztahu.Navrhovaná komunikace zcela odděluje stávající datové centrum C. C. od plánovaného rozšíření datového centra označeného v MPP „780/154/1001 Datové centrum Slatiny, rozšíření — návrh“. Rozšíření datového centra je navrhovanou komunikací prakticky znemožněno, neboť zabírájuje nutnému propojení stávajícího a plánovaného datového centra.V neposlední řadě je třeba uvést, že MPP by měl respektovat a nepochybně i podporovat aktuálně probíhající rozvoj digitalizace společnosti, která je v předním zájmu ČR jako členského státu Evropské Unie. Významnou součástí digitalizace jsou pak datová centra, bez jejichž bezchybného provozu není rozvoj digitalizace společnosti možný. MPP by tak měl provoz datového centra CE Colo nejen chránit, ale i podporovat jeho rozvoj, resp. plánované rozšíření. Navrhovaná komunikace naopak jeho provoz a rozvoj významně ohrožuje.					
3687	MHMPXPJ2VZAP	Námítka	MHMPXPJ2VZAP	3016405	Nesouhlas
Tento Vlastník je vlastníkem části pozemku 3047/1 zapsaného na LV č. 512 pro Katastrální úřad hlavního města Prahy, KP hlavní město Praha, části pozemků č.parc. 3045, 3048/1, 3048/3, 3048/4, 3048/14 zapsaných na LV č. 5713 pro Katastrální úřad hlavního města Prahy, KP hlavní město Praha a pozemků parc. č. 3050/1, 3051/2, 3051/3 v k.ú. Michle, zapsaných na LV č. 11744 pro Katastrální úřad hlavního města Prahy, KP hlavní město Praha (dále jen „Pozemky“). Pozemky jsou platným územním plánem určeny k zastavění různými funkcemi s různou mírou využití/ regulativy. V současné době probíhá změna územního plánu vedená pod evidenčním číslem Z 3889, kde dochází ke změně využití území na předmětných pozemcích převážně na					

						<p>funkci OV a jeho míry využití na F .</p> <p>Zásadní změna je u pozemku parc. č. 3047/1 v k.ú. Michle, který se stává zcela nezastavitelným s vodní plochou 711/154/1005 Vodní plocha Na Slatinách. Podmínky využití a zastavění Pozemku se návrhem MPP mění, a proto podáváme v zákonné lhůtě do 30.06.2022 následující námítky v rámci probíhajícího veřejného projednávání.</p> <p>Námítka č.1</p> <p>Návrh MPP počítá v této lokalitě a výše uvedeným pozemkem parc. č. 3047/1 v k.ú. Michle jako s nezastavitelným a určuje v části lokality evidovanou pod číslem 411/154/2132 výškovou regulaci v hladině 4 a 6, s minimálním podílem městských parků 15% a s návrhovým indexem 0,58.</p> <p>Návrh úpravy</p> <p>Vlastník navrhuje začlenit celý pozemek parc. č. 3047/1 do zastavitelného stavebního transformačního území evidovaného pod č. 411/154/2132 a celou tuto část lokality 154 evidovanou pod číslem 411/154/2132 určit s výškovou regulací v hladině 8, s minimálním podílem parků 5% a s návrhovým indexem 1,1</p> <p>Vlastník pokračuje v akvizici pozemků v této lokalitě a zahajuje zpracování projektové dokumentace ve stupni návrhu stavby včetně podmíněné technické a dopravní. V rámci tohoto návrhu vycházející i z urbanistické studie, která je i podkladem změny územního plánu Z3889, je možné navýšit limity využití území oproti návrhu MPP respektive realizovat parkovou, rekreační a oddechovou část v rámci části lokality 154 evidovanou pod číslem 412/154/5253.</p>
3688	MHMPXPJ1XM6J	Námítka	MHMPXPJ1XMG5	3016406	Jiné	Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.
3688	MHMPXPJ1XM6J	Námítka	MHMPXPJ1XMG5	3016407	Nesouhlas	<p>Dotčené území:</p> <p>parc. č. 3038/1, parc. č. 3040, parc. č. 3042/1, parc. č. 3042/2, parc. č. 3042/3, parc. č. 3042/4, parc. č. 3041, parc. č. 3043, parc. č. 3044, parc. č. 3045, parc. č. 3046/1, parc. č. 847/1, parc. č. 3046/1, parc. č. 3046/1, parc. č. 3046/2, parc. č. 3047/1, parc. č. 3408, parc. č. 3048/1, parc. č. 3048/3, parc. č. 3048/4, parc. č. 3048/14, parc. č. 3054/20, parc. č. 3054/21, parc. č. 3038/4, parc. č. 3051/1, parc. č. 3051/2, parc. č. 3051/3, parc. č. 3052/1, parc. č. 3049, parc. č. 3050/1, parc. č. 3050/2, parc. č. 3050/18, parc. č. 3050/3, parc. č. 3050/23, parc. č. 3050/4, parc. č. 3050/22, parc. č. 3050/24, parc. č. 3050/21, parc. č. 3050/26, parc. č. 3050/25, parc. č. 3050/5, parc. č. 3047/4, parc. č. 3047/2, k. ú. Michle, (území graficky zaznačeného v příloze)</p> <p>Obsah námítky/připomínky:</p> <p>V řešeném území požadujeme změnu typu struktury pro dané transformační území na blokovou strukturu a stanovení ploch výškové regulace s RNP pro nově navrženou zástavbu na hodnotu 8.</p> <p>Připomínka je podávána v rozsahu širšího zájmového území. Území se nachází v zastavitelné transformační ploše 411/154/2132, se stanoveným typem heterogenní struktury.</p> <p>Řešené území je součástí urbanistické studie rozvojového území Bohdalec – Slatiny – brownfield Strašnice (zadavatel: Praha 10, zpracovatel: Jiran a partner architekti s.r.o., SUM. architekti, Ateliér LUCIDA s.r.o.). Podle této studie je území řešeno jako zástavba s uzavřenými/otevřenými bloky a dopravní obsluhou pomocí tramvajové tratě.</p> <p>Metropolitní plán stanovuje typ struktury území na heterogenní strukturu a upravuje dopravní řešení, které není v souladu s urbanistickou studií. V bezprostředním okolí se nachází další transformační území – 078/ Pod Bohdalcem a 079/ V Korytech se stanoveným typem struktury jako hybridní. V návaznosti na tyto území s hustším typem zástavby považujeme za nezbytné upravit i podmínky zástavby transformačního území 154/Slatiny. Na řešeném území je navržena křižovatka významných místních komunikací a cyklotrasa Na Slatinách. V souladu s těmito komunikacemi a kontextem sousedních transformačních území je zapotřebí vhodným způsobem stanovit hustotu zastavěnosti a formu. Bloková zástavba je vhodným typem struktury, který vymezí navržený park a místní komunikace napojené podle návrhu bezprostředně na městský okruh a zároveň stanoví optimální míru využití stavebního bloku. Typ struktury „bloková zástavba“ je také navržen v již zmíněné urbanistické studii.</p> <p>Metropolitním plánem zakreslená regulovaná podlažnost o hodnotě 4 nadzemní podlaží je ve vyznačeném řešeném území neodůvodnitelná – přilehlé okolí na západní, severní i východní straně je zakresleno jako regulovaná podlažnost o hodnotě 6 nadzemní podlaží (se stanovenou hladinou věží 6 (27). Navíc řešené území je v nižší poloze a zvýraznění výškového rozdílu i v možné nové zástavbě by vytvořil viditelnou změnu, která není žádoucí. Na území je v současné době v úrovni urbanistické studie navržena bloková zástavba v rozmezí 3–5 nadzemních podlaží, se zachováním prostorových vztahů vůči okolní uvažované zástavbě (6 NP západním směrem a 3 NP jižním směrem). Pozvolné sestupování výškové úrovně (pomocí terénu) se v území jeví nepochybně jako vhodnější, než vytvoření změny z 6 (27) na 4 RNP.</p>
3688	MHMPXPJ1XMG5	Námítka	MHMPXPJ1XMG5	3016406	Jiné	Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.
3688	MHMPXPJ1XMG5	Námítka	MHMPXPJ1XMG5	3016407	Nesouhlas	<p>Dotčené území:</p> <p>parc. č. 3038/1, parc. č. 3040, parc. č. 3042/1, parc. č. 3042/2, parc. č. 3042/3, parc. č. 3042/4, parc. č. 3041, parc. č. 3043, parc. č. 3044, parc. č. 3045, parc. č. 3046/1, parc. č. 847/1, parc. č. 3046/1, parc. č. 3046/1, parc. č. 3046/2, parc. č. 3047/1, parc. č. 3408, parc. č. 3048/1, parc. č. 3048/3, parc. č. 3048/4, parc. č. 3048/14, parc. č. 3054/20, parc. č. 3054/21, parc. č. 3038/4, parc. č. 3051/1, parc. č. 3051/2, parc. č. 3051/3, parc. č. 3052/1, parc. č. 3049, parc. č. 3050/1, parc. č. 3050/2, parc. č. 3050/18, parc. č. 3050/3, parc. č. 3050/23, parc. č. 3050/4, parc. č. 3050/22, parc. č. 3050/24, parc. č. 3050/21, parc. č. 3050/26, parc. č. 3050/25, parc. č. 3050/5, parc. č. 3047/4, parc. č. 3047/2, k. ú. Michle, (území graficky zaznačeného v příloze)</p> <p>Obsah námítky/připomínky:</p> <p>V řešeném území požadujeme změnu typu struktury pro dané transformační území na blokovou strukturu a stanovení ploch výškové regulace s RNP pro nově navrženou zástavbu na hodnotu 8.</p> <p>Připomínka je podávána v rozsahu širšího zájmového území. Území se nachází v zastavitelné transformační ploše 411/154/2132, se stanoveným typem heterogenní struktury.</p> <p>Řešené území je součástí urbanistické studie rozvojového území Bohdalec – Slatiny – brownfield Strašnice (zadavatel: Praha 10, zpracovatel: Jiran a partner architekti s.r.o., SUM. architekti, Ateliér LUCIDA s.r.o.). Podle této studie je území řešeno jako zástavba s uzavřenými/otevřenými bloky a dopravní obsluhou pomocí tramvajové tratě.</p> <p>Metropolitní plán stanovuje typ struktury území na heterogenní strukturu a upravuje dopravní řešení, které není v souladu s urbanistickou studií. V bezprostředním okolí se nachází další transformační území – 078/ Pod Bohdalcem a 079/ V Korytech se stanoveným typem struktury jako hybridní. V návaznosti na tyto území s hustším typem zástavby považujeme za nezbytné upravit i podmínky zástavby transformačního území 154/Slatiny. Na řešeném území je navržena křižovatka významných místních komunikací a cyklotrasa Na Slatinách. V souladu s těmito komunikacemi a kontextem sousedních transformačních území je zapotřebí vhodným způsobem stanovit hustotu zastavěnosti a formu. Bloková zástavba je vhodným typem struktury, který vymezí navržený park a místní komunikace napojené podle návrhu bezprostředně na městský okruh a zároveň stanoví optimální míru využití stavebního bloku. Typ struktury „bloková zástavba“ je také navržen v již zmíněné urbanistické studii.</p> <p>Metropolitním plánem zakreslená regulovaná podlažnost o hodnotě 4 nadzemní podlaží je ve vyznačeném řešeném území neodůvodnitelná – přilehlé okolí na západní, severní i východní straně je zakresleno jako regulovaná podlažnost o hodnotě 6 nadzemní podlaží (se stanovenou hladinou věží 6 (27). Navíc řešené území je v nižší poloze a zvýraznění výškového rozdílu i v možné nové zástavbě by vytvořil viditelnou změnu, která není žádoucí. Na území je v současné době v úrovni urbanistické studie navržena bloková zástavba v rozmezí 3–5 nadzemních podlaží, se zachováním prostorových vztahů vůči okolní uvažované zástavbě (6 NP západním směrem a 3 NP jižním směrem). Pozvolné sestupování výškové úrovně (pomocí terénu) se v území jeví nepochybně jako vhodnější, než vytvoření změny z 6 (27) na 4 RNP.</p>
3688	MHMPXPJ20MAF	Námítka	MHMPXPJ1XMG5	3016406	Jiné	Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.
3688	MHMPXPJ20MAF	Námítka	MHMPXPJ1XMG5	3016407	Nesouhlas	<p>Dotčené území:</p> <p>parc. č. 3038/1, parc. č. 3040, parc. č. 3042/1, parc. č. 3042/2, parc. č. 3042/3, parc. č. 3042/4, parc. č. 3041, parc. č. 3043, parc. č. 3044, parc. č. 3045, parc. č. 3046/1, parc. č. 847/1, parc. č. 3046/1, parc. č. 3046/1, parc. č. 3046/2, parc. č. 3047/1, parc. č. 3408, parc. č. 3048/1, parc. č. 3048/3, parc. č. 3048/4, parc. č. 3048/14, parc. č. 3054/20, parc. č. 3054/21, parc. č. 3038/4, parc. č. 3051/1, parc. č. 3051/2, parc. č. 3051/3, parc. č. 3052/1, parc. č. 3049, parc. č. 3050/1, parc. č. 3050/2, parc. č. 3050/18, parc. č. 3050/3, parc. č. 3050/23, parc. č. 3050/4, parc. č. 3050/22, parc. č. 3050/24, parc. č. 3050/21, parc. č. 3050/26, parc. č. 3050/25, parc. č. 3050/5, parc. č. 3047/4, parc. č. 3047/2, k. ú. Michle, (území graficky zaznačeného v příloze)</p> <p>Obsah námítky/připomínky:</p> <p>V řešeném území požadujeme změnu typu struktury pro dané transformační území na blokovou strukturu a stanovení ploch výškové regulace s RNP pro nově navrženou zástavbu na hodnotu 8.</p> <p>Připomínka je podávána v rozsahu širšího zájmového území. Území se nachází v zastavitelné transformační ploše 411/154/2132, se stanoveným typem heterogenní struktury.</p> <p>Řešené území je součástí urbanistické studie rozvojového území Bohdalec – Slatiny – brownfield Strašnice (zadavatel: Praha 10, zpracovatel: Jiran a partner architekti s.r.o., SUM. architekti, Ateliér LUCIDA s.r.o.). Podle této studie je území řešeno jako zástavba s uzavřenými/otevřenými bloky a dopravní obsluhou pomocí tramvajové tratě.</p> <p>Metropolitní plán stanovuje typ struktury území na heterogenní strukturu a upravuje dopravní řešení, které není v souladu s urbanistickou studií. V bezprostředním okolí se nachází další transformační území – 078/ Pod Bohdalcem a 079/ V Korytech se stanoveným typem struktury jako hybridní. V návaznosti na tyto území s hustším typem zástavby považujeme za nezbytné upravit i podmínky zástavby transformačního území 154/Slatiny. Na řešeném území je navržena křižovatka významných místních komunikací a cyklotrasa Na Slatinách. V souladu s těmito komunikacemi a kontextem sousedních transformačních území je zapotřebí vhodným způsobem stanovit hustotu zastavěnosti a formu. Bloková zástavba je vhodným typem struktury, který vymezí navržený park a místní komunikace napojené podle návrhu bezprostředně na městský okruh a zároveň stanoví optimální míru využití stavebního bloku. Typ struktury „bloková zástavba“ je také navržen v již zmíněné urbanistické studii.</p>

<div>Metropolitním plánem zakreslená regulovaná podlažnost o hodnotě 4 nadzemní podlaží je ve vyznačeném řešeném území neodůvodnitelná – přilehlé okolí na západní, severní i východní straně je zakresleno jako regulovaná podlažnost o hodnotě 6 nadzemní podlaží (se stanovenou hladinou věží 6 (27). Navíc řešené území je v nižší poloze a zvýraznění výškového rozdílu i v možné nové zástavbě by vytvořil viditelnou změnu, která není žádoucí. Na území je v současné době v úrovni urbanistické studie navržena bloková zástavba v rozmezí 3–5 nadzemních podlaží, se zachováním prostorových vztahů vůči okolní uvažované zástavbě (6 NP západním směrem a 3 NP jižním směrem). Pozvolné sestupování výškové úrovně (pomocí terénu) se v území jeví nepochybně jako vhodnější, než vytvoření změny z 6 (27) na 4 RNP.</div>					
3689	MHMPXPJ1OD6J	Námítka	MHMPXPJ1OD6J	3016445	Nesouhlas
<div>Námítky vlastníka pozemku/stavby, dotčeného návrhem podle § 52 odst. 2 stavebního zákona, proti projednávané územně plánovací dokumentaci hl. m. Prahy (Metropolitní plán) Pozemky/stavby ve vlastnictví osoby, dotčené podle § 52 odst. 2 stavebního zákona: Parcelní číslo 1510/2 zahrada a 1510/3 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 48 v ulici Nad Třebešínem I, vše zapsané na LV č. 2070, k.ú. Strašnice v obci Praha, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Přílohy: Příloha č. 1 (o obsahu 2x A4)</div>					
<div><u>Úvodem</u> Žádáme, aby naše námítky byly vypořádány pořizovatelem MPP plně v souladu s judikaturou NSS, která dovodila v souvislosti s územně plánovacím procesem, že rozhodnuto o námítkách naplňuje formální znaky správního rozhodnuto (srov. usnesení ze dne 27. 10. 2010, č. j. 2 Ao 5/2010 – 24, publikované pod č. 2244/2011 Sb. NSS). Na jeho odůvodnění je tedy nutné klást stejné požadavky jako v případech typických správních rozhodnuto (§ 68 odst. 3 správního řádu). Z odůvodnění rozhodnuto o námítkách musí být seznatelné, z jakého důvodu jsou podané námítky považovány za liché, mylné nebo vyvrácené, nebo proč jsou považovány předestírané skutečnosti za nerozhodné, nesprávné nebo jinými řádně provedenými důkazy za vyvrácené (srov. rozsudek ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010 – 169, publikovaný pod č. 2266/2011 Sb. NSS). Není možné zabývat se námítkami pouze formálně a vypořádat je jen obecnými frázemi, aniž by se zohlednila jejich podstata (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 9. 2010, č. j. 4 Ao 5/2010 – 48). Žádáme, s ohledem na zásadu vstřícnosti, zakotvenou v § 4 odst. 1 správního řádu, o vypořádání námitek odděleně po jednotlivých námítkách a vypracování odůvodnění rozhodnutí o námítkách jednotlivě ke všem uplatněným bodům námitek, přehledným způsobem zajišťujícím snadnou orientaci v textu odůvodnění. (s odvoláním na NSS 1-Ao-7-2011-526).</div>					
<div><u>Podáváme následující námítky (č. 1 až č. 14) proti Metropolitnímu plánu.</u></div>					
3689	MHMPXPJ1OD6J	Námítka	MHMPXPJ1OD6J	3016446	Nesouhlas
<div>Viz následující odstavce. Námítka č. 1) Transformační plocha 411/302/2181 o rozloze 14210 m2 je v rámci lokality 302 vymezena jako heterogenní struktura, zhruba 5500 m2 je na ploše ZMK (dle stávajícího územního plánu). Namítáme, že zejména změnou ze zeleně ZMK na jiné funkce, bez koncepčního ošetření zachování funkce ZMK, odporuje MPP obecně závazným předpisům a také Zadání MMP. Je-li "Lokalita Třebešín je vymezena jako lokalita zahradního města.", pak odporuje jejímu charakteru, aby výsledná struktura v transformační ploše byla heterogenní (nebude-li "heterogennost" dostatečně dále upřesněna tak, že bude zcela souladná s charakterem zahradního města, návazně na plochy západně odtud). Požadujeme, aby MPP byl v duchu naší námítky upraven.</div>					
<div>Odůvodnění nad rámec výše uvedeného: Obsah MPP je způsobilý vyvolat snížení hodnoty naší nemovitosti a zejména kvality života jejích obyvatel, když zcela nepřiměřeně, navíc bez dostatečného odůvodnění, upřednostňuje jiná hlediska, než ochranu charakteru lokality. Naše zájmy jsou v tomto ohledu téměř shodné se (skutečným) veřejným zájmem. Za ten považujeme takový obsah MPP, který bude konkrétním způsobem dostatečně chránit charakter lokality. Předmětné pozemky se nacházejí v takové vzdálenosti od naší nemovitosti a naše námítky mají takovou povahu, že splňujeme předpoklady pro vlastníka pozemku/stavby, dotčeného návrhem podle stav. zák. § 52, odst. 2 (srovn. s NSS ze dne 20.4. 2011, SJS 6 Ao 2/2011-27).</div>					
3689	MHMPXPJ1OD6J	Námítka	MHMPXPJ1OD6J	3016447	Nesouhlas
<div>Námítka č. 2) Požadujeme, aby popis, resp. definice lokality v Krcím listu 302 Třebešín byl v MPP doplněn o významnou osu zeleně, rekreační a občanské vybavenosti, která je lokalizována v ulici Na Třebešíně. Bude tak zachována fixace jejího významu, který reflektovaly územní plány v minulosti, a to včetně územního plánu stávajícího.</div>					
<div>Odůvodnění nad rámec výše uvedeného: jako vlastník v území dbáme s péčí řádného hospodáře o svůj majetek, jehož hodnota, vyjádřená zejména kvalitou života, kterou může svým obyvatelům nabídnout je významně ovlivněna lokalitou – okolím nemovitosti. Naše zájmy jsou v tomto ohledu téměř shodné se (skutečným) veřejným zájmem. Za ten považujeme takový obsah MPP, který bude konkrétním způsobem dostatečně chránit charakter lokality. Nadepsané doplnění definice lokality považujeme pro ten účel za nezbytné. Důvodem je přilehavější popis lokality a upevnění významu parkové/rekreační/osy veř. vybav., která zasluhuje akcentovat, a to i pro dostatečnou ochranu svých kvalit a charakteru. Tato osa byla v územních plánech v minulosti opakovaně a výslovně uváděna, a to se zdůrazněním zeleně, vedoucí od Olšanských hřbitovů směrem na východ. Není žádný rozumný důvod od této praxe upouštět, přes všechny negativní změny v okolí je osa kompozičně i jinak stále přítomná. Tato skutečnost je známa i odbornému pracovišti pořizovatele, když např. k neschválené změně ÚP č. Z0277/03 uvedlo cit. "změna navrhuje zrušení parkového pásu, který má kompoziční charakter ve vztahu na masiv zeleně Olšanských a Židovských hřbitovů". Předmětné pozemky se nacházejí v takové vzdálenosti od naší nemovitosti a naše námítky mají takovou povahu, že splňujeme předpoklady pro vlastníka pozemku/stavby, dotčeného návrhem podle stav. zák. § 52, odst. 2 (srovn. s NSS ze dne 20.4. 2011, SJS 6 Ao 2/2011-27).</div>					
3689	MHMPXPJ1OD6J	Námítka	MHMPXPJ1OD6J	3016452	Nesouhlas
<div>Námítka č. 3) Do lokality 302 Třebešín žádáme zahrnout také území na jih od západním směrem prodloužené přímký jižní větve ulice Zvěřinova až k Olšanským hřbitovům; dále by linie pokračovala po hranici Olšanských hřbitovů až k ulici Izraelská. Lokalita 302 by tedy obsahovala část komplexu Nagano mezi ulicemi Na Třebešíně a U Nákladového nádraží a zejména k ní logicky přináležející ostatní plochy, definované výše uvedenými liniemi. Alternativně žádáme ponechat hranice lokality stávající (v případě, že by posun hranice byl administrativně v této fázi přípravy MPP nepřiměřeně náročný) a stejného cíle dosáhnout regulací jednotlivých adekvátních částí v lokalitách sousedních, tj. 065 a 805 (viz též Zadání MPP, II. A. 1. 2, specificky předpokládající pravidla specifická pro celé lokality anebo jejich části). Důvodem je, že stávající hranice lokality není vedena urbanisticky logicky a území správně popisujícím způsobem, který odpovídá dosavadní struktuře a aktuálně pouze mechanicky kopíruje hranici mezi MČ 10 a MČ 3. (Tato hranice se již v nedávné minulosti negativně projevila v současném a budoucím vzhledu území.) Jejím posunem do navržené polohy budou přehlednější a účinněji naplňovány cíle územního plánování a účinněji omezena možnost narušení charakteru lokality, definované jako zahradní město. Odůvodnění nad rámec výše uvedeného: jako vlastník v území dbáme s péčí řádného hospodáře o svůj majetek, jehož hodnota, vyjádřená zejména kvalitou života, kterou může svým obyvatelům nabídnout je významně ovlivněna lokalitou – okolím nemovitosti. Naše zájmy jsou v tomto ohledu téměř shodné se (skutečným) veřejným zájmem. Za ten považujeme takový obsah MPP, který bude konkrétním způsobem dostatečně chránit charakter lokality. Nadepsanou úpravu považujeme pro ten účel za velmi vhodnou. Předmětné pozemky se nacházejí v takové vzdálenosti od naší nemovitosti a naše námítky mají takovou povahu, že splňujeme předpoklady pro vlastníka pozemku/stavby, dotčeného návrhem podle stav. zák. § 52, odst. 2 (srovn. s NSS ze dne 20.4. 2011, SJS 6 Ao 2/2011-27).</div>					
3689	MHMPXPJ1OD6J	Námítka	MHMPXPJ1OD6J	3016448	Nesouhlas
<div>Námítka č. 4) Požadujeme v rámci deklarovaných přínosů MPP k prostupnosti veřejných prostranství (pěšky, na kole), aby byly ukotveny nové prostupy z Olšanských hřbitovů do lokality 302 Třebešín. Dále pak, aby byl zařizován průchod ze západu k obytnému komplexu v ulici Mölzerova (je-li již stanoven, pak je mapový výkres v daném provedení nepřehledný a nelze jej vyložit).</div>					
<div>Jako vlastník nemovitosti v území, určené k bydlení, máme oprávněný zájem na tom, aby prostupnost pro pěší a cyklisty byla taková, jak v této námítce popisujeme a který podle našeho názoru současně představuje i veřejný zájem – a jak je prostupnost v MPP deklarována, jako jeden z jeho mnoha cílů. Předmětné pozemky se nacházejí v takové vzdálenosti od naší nemovitosti a naše námítky mají takovou povahu, že splňujeme předpoklady pro vlastníka pozemku, dotčeného návrhem podle stav. zák. § 52, odst. 2 (srovn. s NSS ze dne 20.4. 2011, SJS 6 Ao 2/2011-27).</div>					
3689	MHMPXPJ1OD6J	Námítka	MHMPXPJ1OD6J	3016449	Nesouhlas
<div>Námítka č. 5) Požadujeme, aby lokalita 302 Třebešín byla určena také individuálními regulativy (když obecné, které MPP zná, k tomu nejsou dostatečné a/nebo nejsou použity): - omezit podlažnost na hodnoty, adekvátní charakteru lokality (2 - 4 podlaží), - uliční čáru určit vizuálně propustným oplocením, - stavební čáru určit jako vždy ustupující od uliční čáry, prostor mezi uliční čarou a stavební čarou vyplňují předzahrádky, - základní koncepci lokality upřesnit tak, že bude garantovat obytný charakter zahradního města (tedy plochy bydlení významně převažují nad plochami administrativy, služeb, plochami</div>					

Jako vlastník nemovitosti v území, určené k bydlení, máme logický zájem na zachování kvalit lokality a jejich zlepšování. Lokalita je v současnosti atakována masivní výstavbou v těsném kontaktu s ní a tím spíše je pro její ochranu nutné a podle našeho názoru oprávněné (a v souladu s veřejným zájmem) uplatnit regulativy tak, jak je uvádíme - zachovat/chránit hodnotu území a strukturu zahradního města v situaci, kdy tak nyní MPP nečiní dostatečně (zachování homogenního výškového uspořádání zástavby a mnoha dalších pozitivních charakteristických znaků). Předmětné pozemky se nacházejí v takové vzdálenosti od naší nemovitosti a naše námítky mají takovou povahu, že splňujeme předpoklady pro vlastníka pozemku/stavby, dotčeného návrhem podle stav. zák. § 52, odst. 2 (srovn. s NSS ze dne 20.4. 2011, SJS 6 Ao 2/2011-27).

3689	MHMPXPJ1OD6J	Námítka	MHMPXPJ1OD6J	3016450	Nesouhlas
3689	MHMPXPJ1OD6J	Námítka	MHMPXPJ1OD6J	3016451	Nesouhlas
3689	MHMPXPJ1OD6J	Námítka	MHMPXPJ1OD6J	3016453	Nesouhlas
3689	MHMPXPJ1OD6J	Námítka	MHMPXPJ1OD6J	3016454	Nesouhlas
3689	MHMPXPJ1OD6J	Námítka	MHMPXPJ1OD6J	3016455	Nesouhlas
3689	MHMPXPJ1OD6J	Námítka	MHMPXPJ1OD6J	3016456	Nesouhlas

Námítka č. 6)

V lokalitě 302 Třebešín žádáme plošně vymezit občanskou vybavenost všude tam, kde je tato určena stávajícím ÚP. Definice bodem v MPP je nedostatečná a řadu v území nezbytných funkcí není možno bez určení dostatečně velké souvislé plochy, která bude i do budoucna zajištěna, umístit (typicky mateřská škola). To snadno způsobí neřešitelné situace a/nebo zcela zbytečné a neúměrné náklady v budoucnu.

Týká se konkrétně objektu MŠ v ulici Na Třebešíně, k. ú. Strašnice [731943]1463/3; 1463/4; 1463/5; 1463/6; 1463/29.

Jako vlastník nemovitosti v území, určené k bydlení, máme logický a oprávněný zájem na zachování kvalit lokality a jejich zlepšování. Mezi ně patří také dostatek ploch pro veřejnou vybavenost, potřebnou pro místní obyvatele, která ovšem nebude vytvořena na úkor dosud zbývající zeleně. V tom jsme ve shodě i s veřejným zájmem
Předmětné pozemky se nacházejí v takové vzdálenosti od naší nemovitosti a naše námítky mají takovou povahu, že splňujeme předpoklady pro vlastníka pozemku/stavby, dotčeného návrhem podle stav. zák. § 52, odst. 2 (srovn. s NSS ze dne 20.4. 2011, SJS 6 Ao 2/2011-27).

Námítka č. 7)

Lokalitou 302 Třebešín je veden nyní celoměstský systém zeleně (výkresy č. 19 a č. 31 ÚP), jehož funkci (ať už definovanou nebo v území i bez definování přítomnou) MPP významně narušuje – v rozporu se Zadáním MPP, všeobecně platnými předpisy a environmentální politikou státu. Dojde-li k jeho přerušení, bude to téměř jistě nevratné a projeví se to negativně na životním prostředí (jakkoli je funkčnost systému limitována již způsobem, kterým je definován). Systému, resp. jeho jednotlivým částem je nutno poskytnout ochranu tak, aby k poškození životního prostředí nedošlo. Žádáme, aby MPP byl proveden (ve výkresech i textovými upřesněními v rámci lokalit a ploch) tak, aby prvkům systému zeleně poskytl větší ochranu, než jak to nyní činí a nevratnému poškození zabránil tak, že nyní uvažované zásahy do celoměstského systému zeleně zredukuje na minimální míru. A to bez ohledu na to, zda tyto prvky budou formálně jeho součástí a/nebo zda tento systém již není, či dále nemá být, definován.

Obsah MPP je způsobilý vyvolat snížení hodnoty naší nemovitosti a kvality života jejich obyvatel, když zcela nepřiměřeně a bez odůvodnění upřednostňuje jiná hlediska, než ochranu zdraví obyvatel a životního prostředí jako celku.

Námítku odůvodňujeme také nesouladem MPP s předpisy, nadřazenou územně plánovací dokumentací, environmentální státní i nadnárodní /pro ČR závaznou/ politikou a to identicky, jak to pro větší přehlednost tohoto textu detailně uvádíme pouze u námítky č. 13.

Předmětné pozemky se nacházejí v takové vzdálenosti od naší nemovitosti a naše námítky mají takovou povahu, že splňujeme předpoklady pro vlastníka pozemku/stavby, dotčeného návrhem podle stav. zák. § 52, odst. 2 (srovn. s NSS ze dne 20.4. 2011, SJS 6 Ao 2/2011-27).

Námítka č. 8) Požadujeme úpravu MPP a nápravu následujícího – redukce zeleně, nejen v podobě parků v MPP, je v přímém rozporu s rostoucím počtem obyvatel a s všeobecně platnými předpisy, se státní politikou v oblasti udržitelného rozvoje (klimatická změna atd.) a se Zadáním MPP - ze kterých plyne, zjednodušeně podáno, že zelené plochy nesmí být redukovány, pokud pro to nejsou v daném místě těžko překročitelné technické důvody. Ani v jednom z následujících případů tomu tak není.

Děje se tak v k.ú. Strašnice [731943]: 1544/27, kde z nezastavitelné ZMK dochází ke změně na transformační plochu s rekreačním využitím. Žádáme o stanovení plochy, adekvátní svými vlastnostmi těm dosavadním.

Děje se tak v zakončení Malešického parku k.ú. Malešice [732451]: 806/526. V platném ÚP jako plocha nezastavitelná, v MPP zastavitelná s 8 podlažími, což je více, než mají okolní domy (6 pater). Je to v rozporu s koncepcí sídliště, vede to k jeho zahušťování. Zejména je však s ohledem na blízkost parku, přechod směrem k sousední lokalitě odlišného charakteru a celkové pojetí prostoru poblíž školy žádáme jej ponechat jako nezastavitelnou zeleň.

Obsah MPP je způsobilý vyvolat snížení hodnoty naší nemovitosti a kvality života jejich obyvatel, když zcela nepřiměřeně a bez odůvodnění upřednostňuje jiná hlediska, než ochranu zdraví obyvatel a životního prostředí jako celku.

Námítku odůvodňujeme také nesouladem MPP s předpisy, nadřazenou územně plánovací dokumentací, environmentální státní i nadnárodní /pro ČR závaznou/ politikou a to identicky, jak to pro větší přehlednost tohoto textu detailně uvádíme pouze u námítky č. 13.

Předmětné pozemky se nacházejí v takové vzdálenosti od naší nemovitosti a naše námítky mají takovou povahu, že splňujeme předpoklady pro vlastníka pozemku/stavby, dotčeného návrhem podle stav. zák. § 52, odst. 2 (srovn. s NSS ze dne 20.4. 2011, SJS 6 Ao 2/2011-27).

Námítka č. 9)

Pro zachování prostorového uspořádání a rozvíjení charakteristických prvků lokality 561 Sídlíště Malešice – zde modernistické struktury zástavby v těsném kontaktu s významným parkem a lokalitou zahradního města, by měla být případná zástavba veřejné vybavenosti o max. 2 podlažích na k.ú. Malešice [732451]: 872/30; 872/31. V současné podobě MPP omezení podlažnosti zcela chybí – žádáme o jeho doplnění nadepsaným způsobem.

Obsah MPP je způsobilý vyvolat snížení hodnoty naší nemovitosti a zejména kvality života jejich obyvatel, když zcela nepřiměřeně, navíc bez dostatečného odůvodnění, upřednostňuje jiná hlediska, než ochranu charakteru lokality. Naše zájmy jsou v tomto ohledu téměř shodné se (skutečným) veřejným zájmem. Za ten považujeme takový obsah MPP, který bude konkrétním způsobem dostatečně chránit charakter lokality.

Předmětné pozemky se nacházejí v takové vzdálenosti od naší nemovitosti a naše námítky mají takovou povahu, že splňujeme předpoklady pro vlastníka pozemku/stavby, dotčeného návrhem podle stav. zák. § 52, odst. 2 (srovn. s NSS ze dne 20.4. 2011, SJS 6 Ao 2/2011-27).

Námítka č. 10)

Žádáme, aby plocha veřejné vybavenosti v lokalitě 066 Hagibor byla zachována v ploše a výměře, odpovídající stávajícímu ÚP.

Považujeme za důležité, aby bylo postupováno v tom směru, že plochy (pro potřeby MČ 10 i pro potřeby HMP), ve směru umístění prostorově náročné občanské (zejména sportovní) vybavenosti lokálního i širšího významu, budou zachovány v rozsahu, který předpokládá stávajícímu ÚP v zónách SP (cca 47 tis. m2) a ZVO (cca 28 tis. m2). Nikoli tedy redukovány na 10 tis. m2, doplněných o cca 13 tis. m2 v ploše mimo transformační území. Představuje to úbytek 52 tis. m2 (tedy celých 70 %) v lokalitě pro občanskou vybavenost, k jejíž zásadně nedostatečné výměře v MPP se vymezuje řada městských částí i dalších subjektů.

Všechny přednosti lokality ve vztahu k výstavbě pro bydlení, které MPP uvádí v krycím listu lokality, jsou platné i pro občanskou vybavenost (výborná dopravní dostupnost apod.). A lze k nim doplnit další výhody, vyplývající ze sousedství Olšanských hřbitovů a Vinohradské ulice, které hovoří právě pro umístění občanské vybavenosti (bezkoliznost provozu veřejné vybavenosti s okolím, dobrá řešitelnost dopravní obsluhy atd.).

Při zachování občanské vybavenosti v lokalitě 066 Hagibor bude také možno snadněji dodržet Zadání MPP a všeobecně platné předpisy a státní environmentální politiky nejen ve vztahu k této lokalitě, ale i k nejbližším lokalitám okolním, kde MPP (podle našeho názoru protiprávně) redukuje zeleň – dost možná tak činí i proto, aby alespoň v zanedbatelné míře nahradil plochy občanské vybavenosti, které takto v lokalitě 066 Hagibor v rozporu s veřejným zájmem likviduje.

Obsah MPP je způsobilý vyvolat snížení hodnoty naší nemovitosti a zejména kvality života jejich obyvatel, když zcela nepřiměřeně, navíc bez dostatečného odůvodnění, upřednostňuje jiná hlediska, než ochranu prostoru, vymezeného dosud pro veřejnou vybavenost v nejbližším okolí. Naše zájmy jsou v tomto ohledu téměř shodné se (skutečným) veřejným zájmem. Za ten považujeme takový obsah MPP, který bude konkrétním způsobem zajišťovat alespoň tolik prostoru pro veřejnou vybavenost v nadepsané lokalitě, kolik jí poskytuje stávající územní plán. Předmětné pozemky se nacházejí v takové vzdálenosti od naší nemovitosti a naše námítky mají takovou povahu, že splňujeme předpoklady pro vlastníka pozemku/stavby, dotčeného návrhem podle stav. zák. § 52, odst. 2 (srovn. s NSS ze dne 20.4. 2011, SJS 6 Ao 2/2011-27).

Námítka č. 11)

V lokalitě podle MPP č. 065 Nákladové nádraží Žižkov žádáme plošně vymezit občanskou vybavenost všude tam, kde je tato již stávající. Definice bodem v MPP je nedostatečná a řadu v území nezbytných funkcí není možno bez určení dostatečně velké plochy, která bude i do budoucna zajištěna, umístit (typicky mateřská škola). To snadno způsobí neřešitelné situace a/nebo zcela zbytečné neúměrné náklady v budoucnu. Týká se konkrétně objektu mateřské školy v ulici Zvěřinova.

Odůvodnění nad rámec výše uvedeného: Obsah MPP je způsobilý vyvolat snížení hodnoty naší nemovitosti a zejména kvality života jejich obyvatel, když chrání méně, než je vhodné, plochy pro veřejnou vybavenost v nejbližším okolí. Naše zájmy jsou v tomto ohledu téměř shodné se (skutečným) veřejným zájmem. Za ten považujeme takový obsah MPP, který bude konkrétním způsobem zajišťovat alespoň tolik prostoru pro veřejnou vybavenost v nadepsaném místě, kolik jí poskytuje stávající územní plán.

Předmětné pozemky se nacházejí v takové vzdálenosti od naší nemovitosti a naše námítky mají takovou povahu, že splňujeme předpoklady pro vlastníka pozemku/stavby, dotčeného návrhem podle stav. zák. § 52, odst. 2 (srovn. s NSS ze dne 20.4. 2011, SJS 6 Ao 2/2011-27).					
3689	MHMPXPJ1OD6J	Námítka	MHMPXPJ1OD6J	3016458	Nesouhlas
<p>Námítka č. 12) Redukce zeleně, nejen v podobě parků, je v MPP v přímém rozporu s rostoucím počtem obyvatel a s všeobecně platnými předpisy, se státní politikou v oblasti udržitelného rozvoje (klimatická změna atd.) a se Zadáním MPP atd. - ze kterých plyne, zjednodušeně podáno, že zelené plochy nesmí být redukovány, pokud pro to nejsou v daném místě těžko překročitelné technické důvody. Ani v jednom z následujících případů tomu tak není. Děje se tak v okolí čerpací stanice Za Nákladovým nádražím, k.ú. Žižkov [727415]: 4277/2; 4277/16; 4277/4; 4277/21; 4277/28; 4277/7; 4277/6; 4277/20; 4277/27. Obsah MPP je způsobilý vyvolat snížení hodnoty naší nemovitosti a kvality života jejich obyvatel, když zcela nepřiměřeně a bez odůvodnění upřednostňuje jiná hlediska, než ochranu zdraví obyvatel a životního prostředí jako celku. Předmětné pozemky se nacházejí v takové vzdálenosti od naší nemovitosti a naše námítky mají takovou povahu, že splňujeme předpoklady pro vlastníka pozemku, dotčeného návrhem podle stav. zák. § 52, odst. 2 (srovn. s NSS ze dne 20.4. 2011, SJS 6 Ao 2/2011-27).</p>					
3689	MHMPXPJ1OD6J	Námítka	MHMPXPJ1OD6J	3016459	Nesouhlas
<p>Námítka č. 13) Historické části parku Jiřího Karena (vyžadující v současné době rekultivaci pro obnovu funkce parku) určuje MPP jiné využití, s parkem neslučitelné. Považujeme to za nevhodné a v přímém rozporu s veřejným zájmem, jak dále popisujeme a žádáme, aby pozemkům byla ponechána parková funkce, odpovídající stávajícímu územnímu plánu (ZP). Dotčené pozemky: k. ú. Strašnice: 1463/28, 1463/26, 1463/9, 1463/1, 1463/18, 1463/24, 1463/25, 1463/23, 4445/1, 1464, 1463/22). Předmětné pozemky se nacházejí v bezprostřední vzdálenosti od naší nemovitosti, jsme tedy, i s ohledem na povahu našich námitek, dotčeným vlastníkem podle stav. zák. § 52, odst. 2 (srovn. s NSS ze dne 20.4. 2011, SJS 6 Ao 2/2011-27).</p>					

Naše legitimní očekávání, odvozená od stávajícího územního plánu, který byl ve shodě s územními plány předchozími a od řady (v této námítce jinde uvedených) předpisů, regulujících možnosti změny plochy, určené pro park na plochu, určenou pro jiné účely, MPP narušuje. MPP postupuje selektivně a neodůvodněně, resp. účelově, pokud mění na pozemcích funkci parku na veřejnou vybavenost, zatímco na nedalekých jiných pozemcích, v držení soukromých vlastníků (lokalita Hagibor), umožňuje naopak veřejnou vybavenost zásadně omezit ve prospěch finančně lukrativnější výstavby (byty).

Obsah MPP je způsobilý vyvolat snížení hodnoty naší nemovitosti a kvality života jejich obyvatel, když zcela nepřiměřeně, bez odůvodnění a podle našeho názoru protiprávně upřednostňuje jiná hlediska, než ochranu zdraví obyvatel a životního prostředí jako celku, jak argumentujeme podrobněji také dále. Naše zájmy jsou shodné se (skutečným) veřejným zájmem. Za ten považujeme takový obsah MPP, který bude konkrétním způsobem zajišťovat alespoň tolik prostoru pro parkové využití pozemků, kolik jí poskytuje v souladu s historicky doloženou výměrou parku stávající územní plán.

- změna předmětných ploch na takové, které jsou v rozporu s parkovým využitím, přímo koliduje s deklarovanými zájmy HMP, MČ 10 a občanů a vlastníků v území - poukazujeme na skutečnost, že MČ 10 komunikuje dlouhodobě s vlastníky v území a dalšími občany a jejich zástupci o svém úsilí převzít od HLMP předmětné pozemky do správy za účelem obnovy funkce parku. Viz též např. 9. zasedání Zastupitelstva městské části Praha 10, 6. 2. 2012, bod 13; 20. zasedání Zastupitelstva městské části Praha 10, 16. 12. 2013, bod 17.

Současně HMP, jako pořizovatel MPP, ve svých materiálech svěření svých pozemků do správy jednotlivých městských částí, je-li to za účelem zachování či revitalizace parků, podporuje a dává tak současně prostor pro uplatnění samosprávy.

- výsledný park, při oživení parkové funkce všech předmětných pozemků, by podle našeho názoru měl mít s ohledem na svou velikost nadále charakter parku místního (MPP, čl. 85, (1) odst. a)) stejně, jak je v návrhu MPP nyní předpokládáno pro část jeho výměry (123/302/2223 Park Jiřího Karena - místní park).

- v otázce důležitosti zachování parkového využití shora uvedených pozemků argumentujeme také podrobněji v příloze č. 1 tohoto podání. Tam obsažené údaje považujte také za odůvodnění naší námítky. V příloze popsané negativní jevy a snížení kvality životního prostředí se nás a obyvatel naší nemovitosti bezprostředně dotýkají.

- změna předmětných ploch na takové, které jsou v rozporu s dosud územním plánem definovaným parkovým využitím (ZP), přímo koliduje s materiálem "Informace o aktuálním stavu pořizování nového Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu), tisk Z-9188, kapitola 6. Rozvoje a transformace, cit.: "V platném územním plánu je totiž už nových zastavitelných ploch vymezeno velké množství a nové plochy musí být odůvodněny ve vztahu ke Stavebnímu zákonu velmi pečlivě. Koncepce Metropolitního plánu zůstává stejná – jasně definovat a regulovat chráněný charakter stabilizovaných čtvrtí, aby nová zástavba nepoškozovala už existující místa a zároveň vymezit transformační plochy pro novou zástavbu, která poskytne městu dostatečný potenciál. Zásadním územím pro investice jsou zanedbaná území v bezprostředním okolí historického centra města, aby bylo centrum rozšířeno a území se zatěžovalo rovnoměrněji." K tomu je nutno doplnit, že objekty, které v současné době na předmětných pozemcích najdeme, jsou (s jednou malou výjimkou) zjevně dočasného charakteru a bez čísla popisného či evidenčního. Pozemky i budova evidovaná v katastru nemovitostí jsou kompletně v majetku HMP. Již existující místo (park) je aktuálně pouze dočasně negativně ovlivněn umístěním provizorních staveb (žádná platná územně plánovací dokumentace v tomto prostoru až dosud nezpochybnila kontinuitu parku a záměr park na daném místě nadále zachovat).

- změna určení předmětných pozemků (ve stávajícím ÚP dosud ZP) z nestavebního bloku na zastavitelný 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.). Cit. z 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."

Návazně na nadepsanou státní politiku požaduje Zadání MPP II. A. 1. 3. 3. (g), aby navrhovaná koncepce rozvoje v MPP byla zaměřena (především) na ochranu obyvatel a území před rizikovými přírodními jevy.

To je umocněno mírou, v jaké je tato politika upozaděna v řešení transformačních ploch v těsném sousedství (065, 066) a jakou dopravní zátěž přímo do lokality tyto transformační plochy přivedou a to jak v době výstavby, tak i následně.

Implementační plán ke Strategickému rámci Česká republika 2030 k tomu uvádí:

--- Zvyšovat rozsah a kvalitu městské zeleně, zejména podíl vůči zastavěným/zpevněným plochám. (viz též SpC 19.4). (obce)

--- V územním plánování zohlednit změnu klimatu a mírnit její dopady v urbanizovaných oblastech, zejména zvyšovat ekologickou stabilitu, regulovat zahušťování zástavby a upravovat podmínky nové výstavby. (obce)

Národní akční plán adaptace na změnu klimatu (MŽP, MMR) k tomu uvádí (SC14 Posílení ekologické stability a snížení rizik spojených s teplotou a kvalitou ovzduší v urbanizované krajině):

--- o14_1 Plánování v oblasti prevence rizik a managementu městského tepelného ostrova

--- o14_2 Regulace zahušťování zástavby sídel na úkor volných ploch a ploch zeleně při stanovování zastavitelných ploch

--- o14_3 Plánování a rozvoj systémů sídelní zeleně a vodních ploch v rámci urbanistického rozvoje ve vazbě na hustotu a počet obyvatel – zvýšení funkční kvality

--- o14_4 Zakládání, rozvoj a péče o systém sídelní zeleně s ohledem na zvýšení podílu, kvality a funkční účinnosti sídelní zeleně a vodních ploch včetně jejich propojení.

- změna určení předmětných pozemků z nestavebního bloku na zastavitelný blok v MPP odporuje Zadání MPP, kde podle II.A.4 budou cit: "... za nezastavitelné považovány zejména plochy parků a historických zahrad..." a výjimečné a zvlášt' odůvodněné případy odchylného postupu jsou přípustné pouze v nezastavěném území podle stav. zák. § 18 odst. 5. Dále je to v rozporu se Zadáním MPP II. A. 2. 2., podle kterého MPP cit: "...bude respektovat plošný rozsah a režim ochrany historických zahrad a parků...".

V tomto případě jde přitom evidentně o historický park, jakkoli aktuálně zanedbaný a vyžadující revitalizaci.

- změna určení předmětných pozemků z nestavebního bloku na zastavitelný blok v MPP odporuje Zadání MPP, II. A. 3. 4. (3) (Veřejná prostranství – Při uspořádání a návrhu veřejných prostranství budou respektovány tyto zásady: 3. 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.)

Při uvážení souvislostí, uvedených v tomto podání je zřejmé, že tato funkce předmětných pozemků je zásadně přednostní a v současné době pro lokalitu a také pro lokality sousedící významně důležitější, než jakákoli jiná funkce, včetně dalšího posílení funkce veřejné rekreační vybavenosti, jejíž reálná/skutečná dostupnost (a potřeba) pro obyvatele je ve většině v úvahu připadajících variant provedení řádově nižší, než je tomu u parku (v provedení podle MPP, čl. 85, (1) odst. a)), a to ve všech ohledech: časovém, finančním, množství/kapacitním.

- při vzájemném poměřování veřejných zájmů a také našich zájmů, stejně jako zájmů dalších dotčených vlastníků, kterým MPP slouží, je povinností pořizovatele, kromě jiného, postupovat logicky a se zvážením všech souvislostí (základní cíle a úkoly územního plánování, stav. zák. § 18 a § 19). Pořizovatel tak nečiní, pokud v předmětném prostoru na úkor dosud v ÚP stanoveného parku poskytuje prostor pro veřejnou rekreační vybavenost, jestliže:

--- veřejná rekreační vybavenost v ulici Na Třebešíně je v lokalitě a jejím nejbližším okolí (MČ 3, v bloku mezi ulicí K Červenému vrchu a Olšanskými hřbitovy,) zastoupena již nyní významně a současně není plně vytížena,

--- veřejnou rekreační vybavenost, resp. její funkce lze ve značném rozsahu realizovat a provozovat také v přilehlých transformačních územích MČ 3, mnohé i bez nároku na specificky za tím účelem na úrovni MPP definovaný prostor. Potřebnou funkci parku v nejbližším okolí ovšem tímto způsobem umístit nelze,

--- v nejbližším okolí lokality setrvale ubývá a dále bude ubývat zeleně (jakkoli specifické povahy "městské džungle", náletové a umístěné na soukromých pozemcích) v transformačních územích (primárně č. 065, 066) a naopak přibýlo a dále bude dramaticky přibývat obyvatel. Uvažované parky v transformačním území č. 065 nejsou v příznivé poloze pro obyvatele jeho jižních okrajových částí. Transformace území musí být přínosem pro samotné transformované území a současně také pro své okolí, nelze připustit, aby v takovém území byly maximalizovány zisky soukromých subjektů a funkce, které tomu brání, byly umisťovány v jejich stabilizovaném okolí. Je na pořizovateli MPP, aby jemu dostupnými nástroji zajistil, že transformační území budou pro své okolí (nejlépe významným) přínosem a nikoli (významnou) zátěží. Při uvážení obsahu a rozsahu, v jakém se pořizovatel vyrovnává právě s otázkou veřejné vybavenosti v transformačních územích je možno tuto oblast považovat za zcela neuspokojivou a nutno žádat její dořešení uvnitř transformačních území. V opačném případě nese postup pořizovatele, kromě jiného, i znaky diskriminace vlastníků ve stabilizované lokalitě (včetně nás) ve prospěch zvýhodnění vlastníků pozemků ve zmíněných transformačních územích. Již nyní je intenzita využití nyní přístupné části parku J. Karena velmi značná, když situace v lokalitě typu "zahradní město" se podstatně změnila s více než 2 000 novými obyvateli projektu Tulipa Třebešín, Zvěřinova ul., MČ 3, pro které (zejména matky s dětmi, lehký sport, procházky se psy apod.) představuje nejbližší reálnou zeleň. Za zeleň obdobného účelu přitom nelze považovat drobnou zeleň dekoračního charakteru, mezi nadepsanými, vysoce kapacitními objekty (přístupná je navíc jen v rámci jednotlivých budov, ze značné části zaplacená a v užívání jednotlivci) a ani obdobnou zeleň v rámci plánované výstavby v okolí, --- pro změnu neexistuje žádná podstatná potřeba, kterou by nebylo možné realizovat na vhodnějším místě (na rozdíl od např. potřeby využít okraj jiného konkrétního lesoparku, když jde o jedinou možnost rozšíření komunikace celoměstského významu), --- v souvislosti s nárůstem počtu obyvatel v blízkém okolí a potřeb obyvatel stávajících a obyvatel budoucích je zřejmé, že při poměřování důležitosti a nezastupitelnosti v místě má zeleň se vzrostlými stromy přednost před veřejnou vybaveností pro rekreaci. Již proto, že je permanentně a bez dalších omezení vždy dostupná, a to ze své povahy veřejného prostoru. Představuje současně prostor pro rekreaci svého druhu, a to nízkoprahovou, dostupnou s malými fyzickými a s žádnými ekonomickými omezeními. Poskytuje nenahraditelné funkce v oblasti životního prostředí pro všechny obyvatele, --- existuje-li veřejný zájem umístit právě do přilehlých transformačních ploch funkci bydlení, pak rozhodně neexistuje v té míře, aby tato funkce v nich mohla (či snad měla nebo dokonce musela) být zásadně upřednostněna na úkor funkcí ostatních s tím, že ty budou podle potřeby umístěny do s nimi sousedících, dlouhodobě stabilizovaných lokalit, přestože je poškodí. Je-li potřebné v širším území umístit některé funkce, jsou to právě dosud nezastavěné transformační plochy, kde to má proběhnout (a v tomto duchu je práce na MPP pořizovatelem také tvrzena, ad např. "Informace o aktuálním stavu pořizování nového Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu), tisk Z-9188, cit.: "... aby nová zástavba nepoškozovala už existující místa a zároveň vymeziť transformační plochy pro novou zástavbu, která poskytne městu dostatečný potenciál. ..."), --- rozsáhlé hřbitovy, které mohou opticky v mapových podkladech působit dojmem hojnosti zeleně v okolí, nemohou reálně posloužit pro rekreační účely (s výjimkou tichých procházek). Jsou nadto opatřeny bariérou (plot) a jsou dostupné z prostoru lokality 302 Třebešín obtížně. Na stranu druhou tvoří pás zeleně, na který by zeleň v celé ulici Na Třebešíně a dále pak zeleň pokračující dále východním směrem měla co nejtěsněji a přiměřeně bezbariérově navazovat (migrace živočichů) a to samozřejmě (zdůrazňujeme) i tehdy, pokud není formálně součástí ÚSES (když tento ve svém formálním obsahu trpí zásadními nedokonalostmi, vedoucími na řadě míst podle našeho názoru až k nefunkčnosti).

- změna určení předmětných pozemků z nestavebního bloku na zastavitelný blok odporuje Zadání MPP, II. A. 5. 2. (f, g), Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy vydaných Zastupitelstvem hl. m. Prahy opatřením obecné povahy č. 8 schváleným usnesením č. 32/59 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 17. 12. 2009, které nabyly účinnosti dne 6. 1. 2010 (ŽÚR hl. m. Prahy) | Požadavky na základní koncepci rozvoje hl. m. Prahy vyplývající ze Zásad územního rozvoje, podle kterého MPP splní požadavky na ochranu významných přírodních a estetických hodnot městské krajiny, zachování a posílení její prostupnosti a spojení do kompozičního systému a bude usilovat o odstranění nebo zmírnění ekologických problémů. Park J. Karena v současném, ÚP zamýšleném rozsahu, splňuje všechny nadepsané kvality, pro které je nutno ho v tomto rozsahu a umístění chránit a umožnit jeho kompletní revitalizaci. Jedná se přitom o nezbytné (důvody v podání uvedeny) a zcela reálně možné technicky i právně a majetkově možné minimum toho, co je nutno žádat a co žádáme (revitalizace je nejen možná, ale je také v podstatě zajištěno /má-li správné informace/ její financování – a i pokud by nebylo, náklady nemohou být limitem a navíc nemohou být nijak významné; je kompletně ve vlastnictví MHMP). - obsah MPP v rozsahu, ve kterém se týká změny určení předmětných pozemků z nestavebního bloku na zastavitelný blok, odporuje Zadání MPP, II. F. 3. (Odůvodnění). Z obsahu MPP je zřejmé, že odůvodnění je nedostatečné, když se nijak nevyrovnává s tím, proč by tato situace měla nastat, jak ji hodnotí a co má být smyslem postupu v rozporu s předpisy a regulativy, jinde zde uvedenými, proč nepřistupuje k rozvoji území komplexně. Takový postup odporuje správnímu řádu, je neurčitý, nekontrolovatelný, neúplný a tedy nesprávný. - pořizovatel postupuje návazně na řešení připomínky č. 2906863 tak, že na pozemky umísťuje veřejnou vybavenost pro sport, a tvrdí, že je stávající - v úplném rozporu se skutečností. Dosavadní postup pořizovatele MPP není v souladu s ochranou (skutečného) veřejného zájmu, legitimních očekávání občanů a dotčených vlastníků v sousedství a také deklarovaných zájmů ze strany MČ 10.

Je to zjevné z porovnání obsahu MPP v podobě pro společné projednání (následně změněno v souvislosti s nadepsanou připomínkou) s obsahem neschválené změny ÚP č. Z 0277 v minulosti, které jsou ve svých důsledcích podobné. Přesto, že se potřeba zeleně a její kompoziční důležitost proti minulosti jistě nezměnila (ad územní plány z roků 1986, 1999, stávající ÚP, které parku J. Karena poskytují všechny diskutované pozemky), resp. nepochybně s nárůstem zatížení území v mezinárodním měřítku vzrostla. Důležitost zeleně je známa i odbornému pracovišti pořizovatele, když např. k již dříve neschválené změně ÚP č. Z0277/03 uvedlo cit. "změna navrhuje zrušení parkového pásu, který má kompoziční charakter ve vztahu na masiv zeleně Olšanských a Židovských hřbitovů". Takový postup pořizovatele MPP je nutno odmítnout jako nepřipustný/odporující zákonu. - změna určení předmětných pozemků z nestavebního bloku na zastavitelný blok v MPP formou změn územního plánu odporuje Pražským stavebním předpisům (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), jak jsou vyloženy IPR v odůvodnění v bodu 3 / Nová právní úprava cílí k městu urbánnímu, kompaktnímu a zelenému. ...Proto 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. Analogicky je tomu v případě MPP. Navrhované změny v MPP již existující nedostatek parků v místě dále zhorší a to v kontextu nedostatečné výměry parků v přilehlém transformačním území č. 065, 066 (k tomu směřovaly také zásadní připomínky nejen MČ 3 v rámci společného projednání MPP). - lze mít za objektivně dané, že v důsledku výstavby v transformačních územích 065, 066 dochází a dále bude docházet ke zhoršení životního prostředí a kvality života v jejich okolí a tedy i v lokalitě 302 Třebešín, zejména v jejich příslušných okrajových částech. Za všechny ostatní jmenujme např. nevyhnutelně vyšší negativní projevy "tepelného ostrova" po zastavění budovami, když dosud šlo ve významné výměře o plochy zatravněné/s náletovou zelení, dále vyšší dopravní zátěž individuální i hromadnou dopravou, více hluku atd. Žádáme, aby pořizovatel tlumil za pomoci MPP tyto nežádoucí vlivy a nikoli je posiloval tak, že by byla zmenšena plocha parku, který je s to po revitalizaci v ploše předmětných pozemků přinést alespoň částečnou kompenzaci.

3689	MHMPXPJ1OD6J	Námítka	MHMPXPJ1OD6J	3016460	Nesouhlas	<u>Námítka č. 14)</u> Žádáme pro park J. Karena v jeho historické výměře (tedy včetně pozemků k. ú. Strašnice: 1463/28, 1463/26, 1463/9, 1463/1, 1463/18, 1463/24, 1463/25, 1463/23, 4445/1, 1464, 1463/22) a pro všechny relevantní další zelené plochy na území lokality 302 a lokalit sousedních, aby byly označeny jako části lokalit nebo plochy nezastavitelné, v dikci stavebního zákona § 55. Situace, kdy MPP volí terminologii odchylnou od Pražských stavebních předpisů (které ovšem jsou hierarchicky podřízeny stavebnímu zákonu), přináší ve více v úvahu přicházejících situacích výkladové nesnáze a (nikoli jen teoretické) ohrožení parků a dalších zelených ploch zástavbou, které nedokáží stavební úřady zabránit, resp. veřejná správa bude mít významně oslabenou pozici při řešení uspořádání území (dle § 52 a § 102 stavebního zákona). Návrh MPP nerespektuje Pražské stavební předpisy (PSP), neboť nezaručuje dostatečnou ochranu parků a jiné veřejné zeleně v zastavitelných lokalitách tím, že je nevymezuje jako nezastavitelné plochy v zastavěném území tak, jak předepisují PSP. K pojmům stanoveným v PSP je vhodné uvést, že stavební zákon je nadřazeným právním předpisem, tj. v případě konfliktu PSP a stavebního zákona (nebo jiných obecně závazných právních předpisů) má přednost stavební zákon (nebo jiný obecně závazný právní předpis). PSP jsou právním předpisem územně samosprávného celku (HMP), přičemž tyto předpisy jsou podřízeny zákonům a jiným obecně závazným právním předpisům publikovaným ve Sbírce zákonů (vyhláškám a nařízením vlády) a musí s nimi být v souladu (jak vyplývá mj. z § 31 odst. 3 písm. a) zákona č. 131/2000 Sb., o HMP, kde je stanoveno, že při vydávání nařízení se orgány HMP řídí zákony a jinými právními předpisy). Pokud jsou tedy pojmy vymezeny ve stavebním zákonu odchylně od PSP, přednost má stavební zákon a nelze se opírat o PSP, resp. pojmy a ustanovení PSP je nutno vyložit ve shodě s tím, co určuje stavební zákon. Zkratky: HMP = hlavní město Praha MPP = Metropolitní plán Zadání MPP = Zadání Metropolitního plánu K chápání pojmu veřejný zájem v našem podání odkazujeme např. na NSS 2 As 11/2003-164; ÚS Pl. ÚS 4/94; ÚS Pl. ÚS 24/08; NSS 6 As 65/2012-161; NSS 5 As 11/2003-66.
3690	MHMPXPZIRF7	Námítka	MHMPXPZIRF7	3016468	Nesouhlas	<u>Připomínky k Metropolitnímu plánu hl. m. Prahy předloženému v roce 2022 a týkající se dopravních veřejně prospěšných staveb (VPS)</u>

Prolog

3690	MHMPXPIZIRF7	Námitka	MHMPXPIZIRF7	3016470	Nesouhlas
<p>V Metropolitním plánu (MPP) je Praha chápána jako:</p> <ul style="list-style-type: none">· Město tvořící celek se širší metropolitní oblastí, město sebevědomé, schopné konkurovat městům srovnatelným.· Hlavní město České republiky, reprezentativní, kulturní, prosperující, a proto živé.· Město v krásné krajině, příjemné místo pro plnohodnotný a kvalitní život všech generací.· Město, do kterého se budou všichni jeho obyvatelé i návštěvníci rádi vracet.· Nutnost zpracování nového MPP vyhotoveného ne na zcela starých základech jako byla verze 2012. <p>1. Pražský okruh</p> <p>Původní název ze začátku šedesátých let minulého století je „vnější okruh H1“, který byl koncipován jako rychlostní silnice, tzv. „Ladův okruh“, umístěný do extravilánu Prahy jako její obchvat. V roce 1974 se stal součástí ZÁKOSu s názvem Silniční okruh kolem Prahy (SOKP), tedy rychlostní silnicí v aglomeraci Prahy jako její obchvat. V roce 1999 byl okruh administrativně proti vůli dotčených městských částí přeložen z obchvatu Roztok do průtahu Suchdola s názvem „Pražský okruh“, a tak je degradován z dálnice na místní pražskou komunikaci v rozporu s jejím posláním a funkcí.</p> <p>MPP v rozporu s deklarací v úvodu textového zdůvodnění, že „zpracování nového MPP nemůže být na starých základech“, v případě okruhu přebírá detailně trasu „vnějšího okruhu H1“ ze začátku šedesátých let 20. století.</p>					

Pražský okruh vychází z koncepce 60. let minulého století, mezitím se situace radikálně změnila

Stručný popis rozhodujících atributů alternativy SOKP A-ZÚR (Pražský okruh) vymezené v Metropolitním plánu Prahy	
Atribut právní	Se zásadami a standardy TEN-T (míjení sídelních útvarů) a PÚR 2015 (udržitelný rozvoj území) je alternativa A-ZÚR v rozporu (intravilán).
Atribut dopravní	Zavádění kamionové dopravy do Prahy a umožnění mísení tranzitní a místní dopravy rovněž znamená, že alternativa A-ZÚR je v rozporu s TEN-T a PÚR 2015.
Atribut zdraví	Ohrožení zdraví občanů Prahy průtahem je enormní (hustota osídlení 2 600 obyvatel/km2 – tj. přímo ohroženo cca 100 tisíc obyvatel a prakticky celá Praha).
Atribut ekologický	Alternativa A-ZÚR zasahuje do EVL Natura 2000 – kaňon Vltavy, Drahaň, PP Litožnice, Chvalský lom, Počernický rybník a další.
Atribut urbanistický	Průtah ruší stávající vazby v intravilánu, umožňuje vznik umělých bariér a logistických center, což do města nepatří.
Atribut ekonomický	Cena průtahu je 2krát až 3krát vyšší než je cena obvyklá, tedy neplní ekonomickou opodstatněnost a návratnost.
Atribut bezpečnostní	Z vojenského hlediska nepřijatelné, neboť prochází oblastmi s mnoha umělými stavbami a vysokou hustotou osídlení.
Atribut demografický	Zavádí kamionový provoz do městských částí, kde se očekává největší nárůst obyvatel.

MPP zdůvodňuje invariantní návrh trasy okruhu z 60. let minulého století v rozporu s úvodní proklamací o starých základech, neidentifikovanými studiemi, tedy vágním způsobem, **aniž by uvedl jediný konkrétní, profesní důvod. Absurdní je cíl výstavby** nadřazeného komunikačního systému vést tranzitní vnitrostátní a mezinárodní kamionovou a zbytkovou dopravu ve stopě navrženého Pražského okruhu – průtahu, a tak navždy konzervovat a zhoršit již nyní špatné klima celé Prahy, včetně ohrožení zdraví občanů.

Současný návrh Silničního okruhu kolem Prahy dle MPP a ZÚR hl. m. Prahy

- **Zavádí na území hl. m. Prahy tranzitní, zejména kamionovou dopravu.** Ve skutečnosti se nejedná o „okruh“, ale o „průtah“, který přivede do několika městských částí na severu a východě Prahy (mezinárodní) nákladní tranzit.
- **Je v rozporu s evropskou legislativou o transevropských dopravních sítích TEN-T** (nařízení č. 1315/2013/eu), neboť vede zastavěným a zastavitelným územím a nechrání obyvatele Prahy před nepříznivými účinky tranzitní silniční dopravy. Transevropská dálnice je naplánovaná např. skrz obytnou zástavbu Suchdola a Dolních Chaber pouhých 6 km od centra města.
- **Vychází z koncepce 60. let minulého století a nebere ohled na zásadní změny**, ke kterým mezitím došlo (nárůst počtu obyvatel o cca 400 000, rozvoj města, 15násobný nárůst dopravní zátěže, vstup do EU atd.). Suchdol je v současnosti univerzitní čtvrtí (ČŽU) s cca 20 000 studenty. Je naprosto nevhodné, aby sem byla umístěna transevropská dálnice na základě desítky let starých plánů.
- **Přivede obrovskou dopravní zátěž do oblasti, která je již nyní vystavena negativním účinkům letecké dopravy.** V případě realizace paralelní dráhy by se situace nadále zhoršila. V metropolitním plánu nejsou řádně vyhodnoceny synergické a kumulativní vlivy silniční a letecké dopravy (tj. SOKP a letiště Václava Havla).
- **Způsobí vážné dopravní komplikace na některých úsecích SOKP** a navazujících komunikacích. V oblasti Suchdola má dojít k více než dvojnásobnému nárůstu dopravy u sjezdu z přivaděče Rybářka na Kamýckou, což povede ke zhoršení dopravní situace nejen na Suchdole, ale i v Podbabě a Jugoslávských Partyzánů. Prognózy uvádějí i výrazný nárůst vozidel na Horoměřické v Šáreckém údolí. V případě realizace velkokapacitní komunikace (tj. SOKP) pouhých 5 km od Pražského hradu lze očekávat dopravní indukci i na dalších radiálách směřujících k městskému okruhu.
- **Bude mít za následek výrazné zhoršení životního prostředí v dotčených lokalitách**, především hlukové situace a kvality ovzduší a s tím související zvýšení zdravotních rizik. Obyvatelé Suchdola by navíc byli po několik let vystaveni negativním účinkům stavebních prací, které by probíhaly v těsné blízkosti obytné zástavby a také mateřské školy se 150 dětmi.
- **Vede v těsné blízkosti či protíná několik přírodních památek, ÚSES a EVL Natura 2000** (Housle, Roztocký háj. Sedlecké skály, Kaňon u Sedlce, Zámky, přírodní park Draháň-Troja atd.). Dle vyjádření České inspekce životního prostředí v rámci procesu EIA 2001-2002 varianta J (úseky 518 a 519) „nepřím o zasahuje a dotýká se největšího počtu zvláště chráněných území a omezuje, v některých případech dokonce likviduje, nejvíce stanovišť s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů. Z pohledu vlivu na krajinný ráz je rovněž varianta J nepřijatelná, ...“

3690	MHMPXPIZIRF7	Námitka	MHMPXPIZIRF7	3016476	Nesouhlas
<p>2. Městský okruh</p> <p>2.1 Úvod</p> <p>Nedokončený „ZÁKOS“ a stávající síť hlavních (páteřních) komunikací pražského regionu (tj. hl. m. Praha a související aglomerace Středočeského kraje), je nefunkční a je příčinou katastrofální dopravní situace, neúnosného zhoršení klimatu (smog) hlavního města Prahy.</p> <p>Hlavní město Praha je křižovatkou mezinárodní evropské sítě TEN-T a dalších hlavních vnitrostátních silničních spojení (12 dopravních tahů), které nyní převážně procházejí napříč městem (včetně centra) po uliční síti společně s místní individuální automobilovou dopravou a městskou hromadnou dopravou vedenou přímo zastavěným územím.</p> <p>Prvořadým problémem je zprovoznění Městského okruhu (MO) v co nejkratší době a při co nejmenších možných pořizovacích nákladech tak, aby doprava maximálně sloužila a minimálně škodila, tj. aby byla vedena mimo sídliště ve stávajícím dopravním koridoru.</p> <p>Motto předloženého stanoviska je „vyloučení kamionové a zbytkové dopravy z hlavního města Prahy“, a to v co nejkratší době, při nejnižších stavebních nákladech a při přijatelných minimálních negativních vlivech na obyvatele.</p> <p>K dokončení „MO“ zbývá jihovýchodní část, kterou definuje MPP v trase mezi Pelc-Tyrolkou, Balabenkou, Jarovem (Českokobrodskou) a Štěrboholskou radiálou (MÚK Rybníčky).</p>					

2.2 Realizace

Jedná se o tento soubor staveb:

- č. 0081 v úseku PELC TYROLKA – BALABENKA (3,2 km),
- č. 0094 v úseku BALABENKA – ŠTĚRBOHOLSKÁ RADIÁLA (5,7 km),
- č. 8313 v úseku U KŘÍŽE – VYCHOVATELNA (1,4 km).

Celková délka dostavby je 10,3 km, z toho 5,43 km tunelové – dva třípruhové tubusy – a 4,87 km povrchová, zahluobená třípruhová komunikace včetně čtyř MÚK. Dle porovnání s tunelovým komplexem Blanka (TKB) je **cena stavby cca 60 mld. Kč, doba výstavby cca 28 let s uvedením do provozu v roce 2050**, za předpokladu zahájení 2022.

Náročnost schváleného řešení je vysoká, pokud se týká finančních nákladů, ale daleko horší je kritická dopravní situace po celou dobu přípravy a realizace do r. 2050, tj. minimálně cca 30 let. Tento neúnosný stav vyvolává nutnost provedení investičních dopravních opatření na stávajících komunikacích, a to s cílem zlepšení dopravní bezpečnosti i s ohledem na konečné tunelové řešení, aby se neopakovala situace, která nastala po uvedení TKB do provozu, kdy nebyly na tuto okolnost navazující městské komunikace připraveny.

„Nové využití území především pro potřeby bydlení“ - kterou současný Metropolitní plán nereflkuje. V konceptu územního plánu bylo území vedeno jako zastavitelné. V případě nevyhovění námitky by tak došlo nepředvídatelným krokem ke zmaření investice, což nemohl investor předpokládat a byl by nucen požadovat jako náhradu škody ušlou finanční újmou po Městské části, popřípadě Magistrátu hlavního města Prahy.

Území záměru se nachází v lokalitě č. 921 „Třeboradice - Kbely“. Grafický podklad návrhu změny metropolitního plánu je v příloze č. 1. *Příloha není součástí podání (pozn. pořiz.).*

3692	MHMPP08YC5TZ	Námitka	MHMPP08YC5TZ	3016848	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

Lokalita Viničky má charakter Lokality zastavitelné obytné, kde vlastním Parcelu č. 1726/1, která je naprosto diskriminačně vedena jako PZO, když okolo Parcely č. 1726/1 jsou obytné domy a další se průběžně staví. Parcela č. 1726/1 je svým charakterem a připraveností Parcelou typu OB podle platného územního plánu, resp. Parcelou, kde je možné postavit rodinný dům a realizovat a podporovat bytovou zástavbu/výstavbu a proto podávám inzerovanou Námitku.

A. Lokalita Viničky je označena jako 390 / Vinička Z (06) O (S) a je charakterizovaná jako Lokalita:
- Zastavitelné stavební symbol: Z
- Struktura zahradního města symbol: (06)
- Využití zastavitelné obytná symbol: červené lomítko - je uvedeno viz výše

Parcela č. 1726/1 je však přesto, zcela diskriminačně, zařazena v tomto Čistě Obytném území do PZO místo toho, aby byla vedena jako parcela typu OB podle platného územního plánu, resp. Parcela, kde je možné postavit rodinný dům a realizovat a podporovat bytovou zástavbu/výstavbu.

Cílový charakter této Lokality je, dle Návrhu Metropolitního Plánu, definován jako:

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, obytné lokality Vinička se strukturou zahradního města s možností doplnění zástavby. Strukturou zahradního města je urbánní struktura samostatných budov, zpravidla rodinných domů a vil (případně řadových domů), umístěných ve vlastních zahradách. To vše splňuje i moje Parcela č. 1726/1.

A. Dále uvádím, že Parcela č. 1726/1 je celá umístěna v rámci Hranice zastavitelného území, které je ohraničeno černou přerušovanou orientovanou čarou (viz Metropolitní plán). Zařazením této parcely do OB podle platného územního plánu, resp. mezi Parcely, kde je možné postavit rodinný dům a realizovat a podporovat bytovou zástavbu/výstavbu by tedy neznamenal v žádném případě rozšiřování Prahy do okolí a za uvedenou hranici.

Dále zcela logicky a prokazatelně uvádím, Parcela č. 1726/1 Viničky Radotín se nachází v malém území 5 - ti parcel (parcely č. 1723/1 až 1727/1), které je obklopeno ze tří stran obytnými rodinnými domy. Nejedná se o žádnou rozsáhlou zahrádkářskou kolonii. Zahrádkářská kolonie je ve veřejných dostupných pramenech definovaná/chápaná takto: „Zahrádkářská osada/kolonie je pozemek tvořený množstvím parcel určených k soukromé zahrádkářské a zahradnické činnosti. Často bývá osada provozována spolkem, který jednotlivé parcely pronajímá svým členům. Vlastnictví pozemku může být individuální, spolkové, obecní i státní. Současný Plán sice podrobně říká, k čemu se smí a nesmí využít ta či ona parcela, to se však velmi brzy dostalo do rozporu s realitou: demografickým vývojem i ekonomickou využitelností území" (konec citace)., V tomto případě jde o malé nevýznamné území, které je právě vhodné, aby zcela jistě a spravedlivě bylo začleněno do Lokality Viničky, a to se stejnou charakteristikou Viniček, tedy jako parcela typu OB podle platného územního plánu, resp. Parcela, kde je možné postavit rodinný dům a realizovat a podporovat bytovou zástavbu/výstavbu (naopak její vyčlenění působí dojmem zásadní opakované diskriminace práv několika vybraných vlastníků).

Z toho proto vyplývá, že zařazením této Parcely č. 1726/1 mezi OB - obytné (viz výše) nebude nijak v rozporu s charakterem Lokality Viničky (nejde o žádný zásadní zásah, naopak jde o malé žádoucí dotvoření charakteru zahradního města - jak se uvádí v cílech návrhu Metropolitního plánu Prahy).

B. Už vůbec nelze pochopit a obhájit, proč v lokalitě Viničky - obytná lokalita s charakterem zahradního města bylo ponecháno okrajové malé území uvnitř zastavitelného území Prahy (celkem 5 parcel - z toho dvě s obytnými domy/stavební) jako nějaká kombinace „PZO/OB“, když faktické poměry na parcelách, např. na mojí parcele 1726/1, jsou srovnatelné jako na všech ostatních stavebních parcelách, např. v lokalitě VINIČKY. Je zřejmé na první pohled, že naopak přehodnocením této situace na stavební pozemky, kde je možno stavět rodinný dům, by došlo k dotvoření území jako zahradního města. Nestavební parcely nejsou lukrativní a jako s takovými je pak s nimi i zacházeno.

D. Naprosto logicky se proto uvádí v Komentáři k Metropolitnímu Plánu Prahy: „Nový návrh Metropolitního plánu se věnuje například i vnitroblokům či zahrádkářským osadám, ty již obydlené mění na bydlení.... A dále se uvádí: Nový Metropolitní Plán Prahy 2022 si tedy klade za cíl přeměnit zahrádkové osady, kde se již částečně bydlí, na Území/Parcely určené pro bydlení" (konec citace - viz text Metropolitního plánu Prahy). V tomto případě jde o 5 parcel, malé území na okraji zastavitelného obytného území, kde se již také bydlí.

V tomto malém území, na němž je i parcela č. 1726/1, které je označeno jako jakási směska „PZO/OB“ (sestávající z 5 parcel - viz dříve) je již je původní dávná situace překonána, jak sám ostatně i Nový návrh Metropolitního plánu připouští a hodlá tyto překonané situace vyřešit ve prospěch bydlení. Moje Parcela č. 1726/1 leží prakticky uprostřed, tak proč má mít jiná práva?

E . V žádném případě by nemohlo dojít ani k porušení regulativu výšky rodinných domů, neboť okolní obytná zóna (vzdálená několik metrů) je výše položená a tyto stávající obytné domky i současně stavěné obytné domky by byly vždy výše než domek/domky nové na tomto diskutovaném území.

F. Parcela č. 1726/1:
- Parcela je oplocena
- Parcela má zavedenu elektřinu
- Parcela má zavedenu vodu
- Parcela disponuje možností připojení na kanalizaci.
- K parcele č. 1726/1 vede nová silnice s dostupností pro osobní i nákladní automobily.

G. Závěrečné základní shrnutí proč podávám Námitku proti opětovnému ponechání parcely č. 1726/1 v PZO a naopak zdvořile požadují spravedlivé a nediskriminační zařazení do kategorie typu OB podle platného územního plánu, resp. k Parcelám, kde je možné postavit rodinný dům a realizovat a podporovat bytovou zástavbu/výstavbu:

parcela č. 1726/1 leží v zastavitelném stavebním obytném území 390 / Viničky parcely č. 1726/1 se nachází ve struktuře zahradního města

parcela č. 1726/1 je prakticky obklíčena stavebními pozemky a obytnými domy ze 3 stran

na komentovaném území 5 parcel (parcely č. 1723/1 až 1727/1) mají první

jižní/spodní i poslední severní/horní parcela umístěné obytné domy

parcela č. 1726/1 splňuje požadavek zahradního města - možnost domu a zahrady parcela č. 1726/1 jednoznačně podporuje stanovený Cílový charakter lokality, a to: „Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, obytné lokality Vinička se strukturou zahradního města“, tedy její zařazení mezi OB.

parcela č. 1726/1 splňuje a napomáhá záměrům návrhu Nového Metropolitního plánu, který uvádí, že zahrádkářské osady, kde se částečně bydlí, tak tyto osady mění na bydlení (zde jde o 5 parcel, malé území na okraji zastavitelného obytného území) Parcela č. 1726/1 disponuje, resp. vede k ní, nová silnice s dostupností pro osobní i nákladní automobily (viz též Příloha)

Parcela č. 1726/1 je oplocena, má zavedenu elektřinu, vodu a disponuje možností na připojení na kanalizaci. Je tedy připravená.

Předložená fakta a skutečnosti charakteristiky parcely č. 1726/1, která je v obytné Lokalitě Vinička jednoznačně podporují Námitku proti zařazení parcely č. 1726/1 do PZO, a naopak podporují její podle platného územního plánu, resp. mezi Parcely, kde je možné postavit rodinný dům a realizovat a podporovat bytovou zástavbu/výstavbu zařazení do kategorie typu OB (ostatně jako prakticky všechny parcely v této Lokalitě Vinička).

Jsem přesvědčen, že jsem vše zdůvodnil a zdvořile proto žádám o Změnu zařazení Parcely č. 1726/1 z PZO mezi parcely typu OB podle platného územního plánu, resp. mezi Parcely, kde je možné postavit rodinný dům a realizovat a podporovat bytovou zástavbu/výstavbu.

3694	MHMPP0985NTR	Námitka	MHMPP0985NTR	3016863	Nesouhlas	<p><u>Námitka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a Vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území a souvisejících dokumentů</u></p> <p>K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a Vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území a souvisejících dokumentů vznáším tuto námitku, a to ve vztahu k území Památkové rezervace v hlavním městě Praze vymezenému v schématu SOI Schéma metropolitních priorit, 6/ Ochrana a rozvoj památkové rezervace v hl. m. Praze: Památková rezervace v hl. m. Praze.</p> <p>Požaduji, aby pro všechny lokality historického jádra Prahy na území Památkové rezervace v hlavním městě Praze byly zpracovány regulační plány v měřítku 1:1000 dle § 17 vyhlášky č. 500/2006 Sb.Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, které budou blíže konkretizovat Metropolitní plán, a to následujícím způsobem:</p> <p>1. Požaduji, aby článek 164, Plochy podmíněné regulačním plánem, byl nahrazen následujícím textem;</p> <p>(1) Regulační plán respektuje podmínky a požadavky stanovené Metropolitním plánem. Zpřesňuje podmínky a požadavky na využití a prostorové uspořádání zpodrobněním regulace ploch řešeného území, a to při použití měřítka 1:1000.</p> <p>(2) Zpodrobnění a upřesnění struktury zástavby je možné beze změny Metropolitního plánu. Zpodrobnění a upřesnění bude po vydání ÚPČP zahrnuto do nejbližší pravidelné aktualizace Metropolitního plánu.</p> <p>(3) Do doby účinnosti regulačního plánu se rozhoduje podle Metropolitního plánu.</p> <p>(4) Regulační plán lze pořídit na jakoukoli část území Prahy. Výčet území vymezených Metropolitním plánem pro přednostní zpracování regulačních plánů je součástí Metropolitních priorit ve schématu SOI.</p>
3694	MHMPP0985NTR	Námitka	MHMPP0985NTR	3016864	Nesouhlas	<p>2. Požadujeme, aby se do krycích listů lokalit 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011, 037, 038, 640, 659, 800, 813, 828, 829, 844 a 859 doplnila věta: „Lokalita je součástí statku „Historické centrum Prahy, zapsaného na Seznamu světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO a totožného s hranicí Památkové rezervace v hl. m. Praze“, a aby se do krycích listů lokalit 020, 030, 039, 041, 050, 053, 064, 700, 827, 831 a 837 doplnila věta; „Lokalita je zčásti součástí statku „Historické centrum Prahy, zapsaného na Seznamu světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO a totožného s hranicí Památkové rezervace v hl. m. Praze“</p>
3694	MHMPP0985NTR	Námitka	MHMPP0985NTR	3016865	Nesouhlas	<p>3. Požadujeme, aby se v krycích listech lokalit 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011 větu "Lokalita je vymezena jako lokalita historického jádra Prahy" nahradila větou "Lokalita je vymezena jako lokalita s rostlou strukturou."</p> <p><u>Zdůvodnění</u></p> <p>Dle dohody mezi pořizovatelem a Ministerstva kultury České republiky je území Městské památkové rezervace zaneseno v Metropolitním plánu jako území pro přednostní zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace. Nejvhodnějším a stavebním zákonem uznávaným typem územně plánovací dokumentace pro ochranu památkových hodnot v historickém jádru Prahy jsou regulační plány pro jednotlivé lokality v měřítku 1:1000, což umožňuje i důslední ochranu a rozvoj zelené a jiné infrastruktury nezbytné pro adaptaci na změnu klimatu a její mitigaci. Podrobný regulační plán s měřítkem 1:000 dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. je jediným nástrojem, kterým lze uspokojivě docílit celé řady cílů Management plánu ochrany světového kulturního dědictví Historického centra Prahy - část 001, například:</p> <p>RC 18 Nepovolovat slučování jednotlivých historických parcel vedoucí ve svém důsledku k nevhodným hmotovým charakteristikám, nežádoucím proměnám a ztrátě potenciálu historických poloveřejných prostor vnitrobloků obohacujících město o zeleň a příležitosti ke krátkodobé rekreaci.</p> <p>a taktéž regulace objemu novostaveb.</p> <p>Sekce „Hrozby“ Management plánu vyjmenuje „nedostatečná podrobnost, zejména absence regulačních plánů“ jako hrozbu statku Historické centrum Prahy, sekce „Příležitosti“ vyjmenuje jako příležitost „Využití časového souběhu zpracování MgP a připravovaného Metropolitního plánu pro určení a vymezení částí města k přípravě a zpracování potřebných regulačních plánů (v návaznosti na MP)", a sekce „Silné stránky“ vyjmenuje „Regulační plán zóny Anenská (vyhláška č. 6/2002 Sb. hl. m. Prahy o závazné části územního plánu zóny Anenská)."</p> <p>WHC UNESCO ve svém rozhodnutí 44 COM 7B.44 Historie Centre of Prague (Czechia) (C 616bis) požaduje detailní stavební regulaci, která se dá variovat podle jednotlivých čtvrtí, viz anglický originál rozhodnutí: „7 D Establishment of building regulations that may be varied for each quarter or historical block as appropriate, to guide and manage the identity of the built form at a range of scales from volume and height to building materials, colours, railings, and doorframes." Takovou regulaci umožňuje jedině regulační plán. Příkladem je existující regulační plán pro Anenskou čtvrť, která takové podrobnosti obsahuje.</p>
3694	MHMPXPM5RAZJ	Námitka	MHMPP0985NTR	3016863	Nesouhlas	<p><u>Námitka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a Vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území a souvisejících dokumentů</u></p> <p>K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a Vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území a souvisejících dokumentů vznáším tuto námitku, a to ve vztahu k území Památkové rezervace v hlavním městě Praze vymezenému v schématu SOI Schéma metropolitních priorit, 6/ Ochrana a rozvoj památkové rezervace v hl. m. Praze: Památková rezervace v hl. m. Praze.</p> <p>Požaduji, aby pro všechny lokality historického jádra Prahy na území Památkové rezervace v hlavním městě Praze byly zpracovány regulační plány v měřítku 1:1000 dle § 17 vyhlášky č. 500/2006 Sb.Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, které budou blíže konkretizovat Metropolitní plán, a to následujícím způsobem:</p> <p>1. Požaduji, aby článek 164, Plochy podmíněné regulačním plánem, byl nahrazen následujícím textem;</p> <p>(1) Regulační plán respektuje podmínky a požadavky stanovené Metropolitním plánem. Zpřesňuje podmínky a požadavky na využití a prostorové uspořádání zpodrobněním regulace ploch řešeného území, a to při použití měřítka 1:1000.</p> <p>(2) Zpodrobnění a upřesnění struktury zástavby je možné beze změny Metropolitního plánu. Zpodrobnění a upřesnění bude po vydání ÚPČP zahrnuto do nejbližší pravidelné aktualizace Metropolitního plánu.</p> <p>(3) Do doby účinnosti regulačního plánu se rozhoduje podle Metropolitního plánu.</p> <p>(4) Regulační plán lze pořídit na jakoukoli část území Prahy. Výčet území vymezených Metropolitním plánem pro přednostní zpracování regulačních plánů je součástí Metropolitních priorit ve schématu SOI.</p>
3694	MHMPXPM5RAZJ	Námitka	MHMPP0985NTR	3016864	Nesouhlas	<p>2. Požadujeme, aby se do krycích listů lokalit 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011, 037, 038, 640, 659, 800, 813, 828, 829, 844 a 859 doplnila věta: „Lokalita je součástí statku „Historické centrum Prahy, zapsaného na Seznamu světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO a totožného s hranicí Památkové rezervace v hl. m. Praze", a aby se do krycích listů lokalit 020, 030, 039, 041, 050, 053, 064, 700, 827, 831 a 837 doplnila věta; „Lokalita je zčásti součástí statku „Historické centrum Prahy, zapsaného na Seznamu světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO a totožného s hranicí Památkové rezervace v hl. m. Praze“</p>
3694	MHMPXPM5RAZJ	Námitka	MHMPP0985NTR	3016865	Nesouhlas	<p>3. Požadujeme, aby se v krycích listech lokalit 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011 větu "Lokalita je vymezena jako lokalita historického jádra Prahy" nahradila větou "Lokalita je vymezena jako lokalita s rostlou strukturou."</p> <p><u>Zdůvodnění</u></p> <p>Dle dohody mezi pořizovatelem a Ministerstva kultury České republiky je území Městské památkové rezervace zaneseno v Metropolitním plánu jako území pro přednostní zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace. Nejvhodnějším a stavebním zákonem uznávaným typem územně plánovací dokumentace pro ochranu památkových hodnot v historickém jádru Prahy jsou regulační plány pro jednotlivé lokality v měřítku 1:1000, což umožňuje i důslední ochranu a rozvoj zelené a jiné infrastruktury nezbytné pro adaptaci na změnu klimatu a její mitigaci. Podrobný regulační plán s měřítkem 1:000 dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. je jediným nástrojem, kterým lze uspokojivě docílit celé řady cílů Management plánu ochrany světového kulturního dědictví Historického centra Prahy - část 001, například:</p>

RC 18 Nepovolovat slučování jednotlivých historických parcel vedoucí ve svém důsledku k nevhodným hmotovým charakteristikám, nežádoucím proměnám a ztrátě potenciálu historických poloveřejných prostor vnitrobloků obohacujících město o zeleň a příležitosti ke krátkodobé rekreaci.

a taktéž regulace objemu novostaveb.

Sekce „Hrozby“ Management plánu vyjmenuje „nedostatečná podrobnost, zejména absence regulačních plánů“ jako hrozbu statku Historické centrum Prahy, sekce „Příležitosti“ vyjmenuje jako příležitost „Využití časového souběhu zpracování MgP a připravovaného Metropolitního plánu pro určení a vymezení částí města k přípravě a zpracování potřebných regulačních plánů (v návaznosti na MP)“, a sekce „Silné stránky“ vyjmenuje „Regulační plán zóny Anenská (vyhláška č. 6/2002 Sb. hl. m. Prahy o závazné části územního plánu zóny Anenská).“

WHC UNESCO ve svém rozhodnutí 44 COM 7B.44 Historie Centre of Prague (Czechia) (C 616bis) požaduje detailní stavební regulaci, která se dá variovat podle jednotlivých čtvrtí, viz anglický originál rozhodnutí: „7 D Establishment of building regulations that may be varied for each quarter or historical block as appropriate, to guide and manage the identity of the built form at a range of scales from volume and height to building materials, colours, railings, and doorframes.“ Takovou regulaci umožňuje jedině regulační plán. Příkladem je existující regulační plán pro Anenskou čtvrť, která takové podrobnosti obsahuje.

