

DŮVODOVÁ ZPRÁVA K METROPOLITNÍMU PLÁNU K OPAKOVANÉMU VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ 2025

DŮVODOVÁ ZPRÁVA K METROPOLITNÍMU PLÁNU K OPAKOVANÉMU VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ 2025..... 1

DŮVODOVÁ ZPRÁVA	3
METROPOLITNÍ PLÁN.....	4
VÝZVY A PRINCIPY MPP ROK 2025	6
HISTORIE PŘIPOMÍNEK MPP 2018	8
HISTORIE PŘIPOMÍNEK MPP 2022	9
MPP 2025.....	13
ZPRACOVATEL ZVEŘEJNIL ODŮVODNĚNÍ TEXTOVÉ ČÁSTI PŘÍLOHA Č. 6 KAPITOLY 1 ODŮVODNĚNÍ - ROZDÍLOVÁ SCHÉMATA ÚPRAV NA ZÁKLADĚ SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ, ROK 2018 A 2025, ZE KTERÉ VZEŠLY NÁSLEDUJÍCÍ GRAFICKÉ PŘÍLOHY:.....	15

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

Zastupitelstvu MČ Praha 9 jsou předkládány pro projednání zásadní připomínky a připomínky MČ Praha 9 k návrhu nového územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu – MPP) pro opakované veřejné jednání, v souladu s § 89 odst. 1 písm. d) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, který vyhrazuje právo vyjadřovat se k návrhu územně plánovací dokumentace hl. m. Prahy zastupitelstvu městských částí.

Komise rozvoje území MČ Praha 9 byla dne 12.11.2025 seznámena s principy připomínek.

Do 18.11.2025 měli možnost členové komise formulovat své připomínky k návrhu MPP pro opakované veřejné jednání.

Zpracovaný materiál byl představen Komisi rozvoje území dne 21.11.2025.

Doplňný a upravený návrh připomínek byl předložen Radě MČ P9 dne 24.11.2025.

Rada MČ Praha 9 s předkládanými zásadními připomínkami seznámila dne 24.11.2025 a uložila radnímu pro územní rozvoj městské části Praha 9 předložit materiál Zastupitelstvu městské části Praha 9.

Návrh nového územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitní plán) Prahy pro opakované veřejné jednání, jehož pořizovatelem je Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy (UZR MHMP) a zpracovatelem Institut plánování a rozvoje (IPR PRAHA), je včetně Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ) zveřejněn v termínu od 20. 10. 2025 do 3. 12. 2025 včetně. Termíny veřejných projednání byly stanoveny na 19.11. 2025. a 26. 11. 2025 (*viz veřejná vyhláška – oznámení v příloze*).

Všechny informace, aplikace MPP i aplikace k podávání připomínek jsou zveřejněny pod následujícím odkazem: <https://metropolitniplan.praha.eu/>

Městské části hl. m. Prahy jsou podle § 25b odst. 4 Statutu hl. m. Prahy (obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy) oprávněny **uplatňovat zásadní připomínky k návrhu územního plánu** v rámci opakovaného veřejného projednání. Tyto připomínky nejsou námitkami ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona z roku 2006, ale mají zvláštní postavení. Pořizovatel se s nimi musí vypořádat samostatně a odůvodněně.

Podle veřejné vyhlášky lze připomínky a námítky k návrhu Metropolitního plánu (MPP) podat třemi způsoby:

Prvním a doporučeným způsobem je digitální podání přes Portál Pražana prostřednictvím aplikace „Portál územního rozvoje“ dostupné na adrese <https://pmpp.praha.eu/>.

Druhou možností je podání písemné připomínky zasláním na adresu Magistrát hlavního města Prahy, Odbor územního rozvoje, Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1.

Třetí možností je podání elektronicky mimo portál – e-mailem s uznávaným elektronickým podpisem na adresu posta@praha.eu nebo prostřednictvím datové schránky MHMP s ID 48ia97h.

Lhůta pro podání připomínek je stanovena do 3. prosince 2025 včetně, tedy sedm dní po druhém termínu opakovaného veřejného projednání (26. listopadu 2025). Po uplynutí této lhůty se k připomínkám nepřihlíží podle § 52 odst. 3 stavebního zákona z roku 2006.

Pokud městská část nepoužije Portál Pražana, musí podání splňovat náležitosti dle § 37 odst. 2 správního řádu. To znamená, že v podání musí být uvedeno označení správního orgánu, kterému je určeno (Magistrát hl. m.

Prahy, Odbor územního rozvoje), identifikace podavatele (název městské části, IČO, adresa a podpis oprávněné osoby), vymezení, které věci se podání týká (například lokalita či kapitola návrhu MPP), konkrétní návrh změny nebo nesouhlas a odůvodnění.

Zásadní připomínka městské části má vyšší právní váhu než běžná připomínka, ale nižší než stanovisko dotčeného orgánu. Zatímco běžnou připomínku může podat každý a pořizovatel ji vypořádá souhrnně, zásadní připomínku může uplatnit pouze městská část podle § 25b odst. 4 Statutu HMP a pořizovatel se s ní musí vypořádat individuálně a odůvodněně. Stanoviska dotčených orgánů, včetně Ministerstva pro místní rozvoj, jsou závazná a mají nejvyšší právní váhu.

Doporučený formát zásadní připomínky městské části by měl obsahovat název dokumentu (např. „Zásadní připomínka Městské části Praha [číslo/název] k návrhu Metropolitního plánu“), identifikaci dotčeného území, popis problému, požadovanou změnu, odůvodnění a odkaz na § 25b odst. 4 Statutu hl. m. Prahy. Podání musí být podepsáno starostou městské části nebo jinou pověřenou osobou.

Pořizovatel, tedy Odbor územního rozvoje MHMP, má povinnost všechny zásadní připomínky vypořádat jednotlivě a zveřejnit způsob jejich vypořádání. Tento způsob musí být uveden v odůvodnění opatření obecné povahy, kterým bude Metropolitní plán vydán. Pokud připomínka nebude akceptována, musí pořizovatel uvést konkrétní důvody, proč tak učinil.

Městská část Praha 9 je vázána svými dosavadními námitkami, jakož i námitkami uplatněnými v předchozích fázích řízení. Pokud došlo k jejich řádnému vypořádání, nelze podle § 52 odst. 2 a § 53 odst. 1 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 172 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., opakovaně uplatnit totožnou připomínku. Uplatnění připomínek je možné pouze v rozsahu, který nebyl dosud vypořádán, a to v souladu s postupem stanoveným uvedenými právními předpisy.

METROPOLITNÍ PLÁN

Metropolitní plán představuje nový územní plán Prahy, který umožní intenzivnější a zároveň udržitelný rozvoj města. Stanovuje jasné hranice, kam má Praha růst a kde zůstane příroda zachována. Uvnitř těchto hranic plán zjednodušuje procesy územního plánování, čímž urychlí povolování a výstavbu. Zároveň chrání charakter jednotlivých pražských lokalit, historické centrum i typické městské panoramatické výhledy. Součástí plánu jsou také významné dopravní investice a infrastrukturní projekty, které mají zajistit dlouhodobou funkčnost města.

Na přípravě Metropolitního plánu pracuje Praha již 13 let. Zadavatelem dokumentu je Zastupitelstvo hl. m. Prahy, pořizovatelem Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy (ÚZR MHMP) a zpracovatelem Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR). Jedná se o klíčový a závazný dokument, který ovlivní podobu metropole na několik příštích desetiletí.

Metropolitní plán je zpracován v měřítku 1 : 5 000 (stávající územní plán má digitální měřítko až 1:200), což neumožňuje jednoznačnou identifikaci všech nezbytných limitů a parametrických regulativů. Z tohoto důvodu je pro rozhodování v území nezbytné disponovat buď územním plánem části obce (ÚPČP), nebo registrovanou územní studií ve smyslu § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.

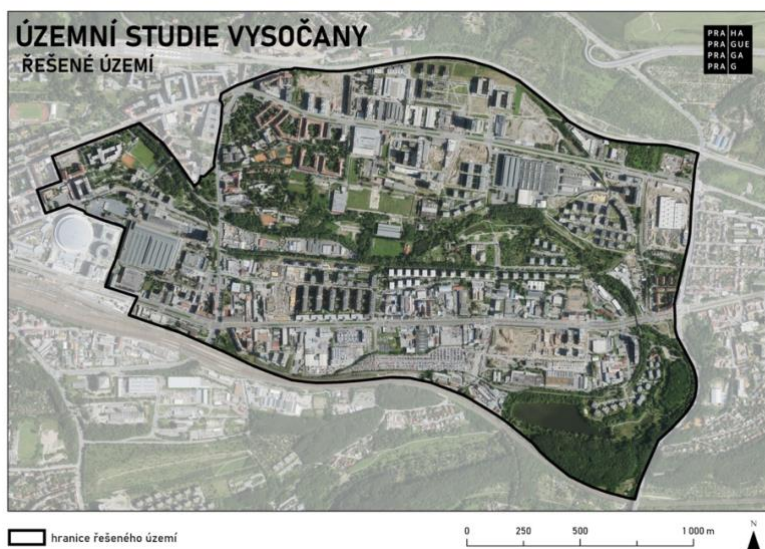
V případě městské části Praha 9 je pořizována územní studie „Vysočany“ (dále jen „ÚS Vysočany“).

Řešené území tvoří převážně bývalá průmyslová oblast, která se postupně transformuje na rezidenční zónu. V prostředí původních průmyslových a skladovacích objektů a nevyužívaných brownfieldů vznikla a nadále vzniká nová zástavba bytových a administrativních budov, jejichž urbanistická a funkční provázanost je nedostatečná. Z tohoto důvodu je nezbytné proces přeměny území koordinovat.

Odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy proto pořizuje ÚS Vysočany, jejímž účelem je stanovit koncepci budoucího uspořádání území, zejména:

- dotvořit polyfunkční městskou strukturu,
- vymezit veřejná prostranství,
- určit logické dopravní vazby a pěší propojení.

Územní studie je územně plánovacím podkladem ve smyslu stavebního zákona, který navrhuje, prověřuje a posuzuje variantní řešení vybraných problémů v území, jež mohou významně ovlivnit nebo podmínit jeho využití a prostorové uspořádání. ÚS Vysočany bude sloužit jako odborný podklad pro rozhodování v území a pro pořizování nové územně plánovací dokumentace. Jedná se o závazný podklad, který nelze opomenout při výkonu veřejné správy v oblasti územního plánování.



Koordinace dokumentů a právní mechanismus

Při aplikaci Metropolitního plánu (MPP) a Územní studie Vysočany (ÚS Vysočany) je nezbytné zajistit jejich vzájemnou koordinaci tak, aby nedocházelo k rozporům v regulativních prvcích, funkčním využití území ani v koncepci veřejných prostranství a dopravních vazeb.

V daném případě je MPP v rozporu s ÚS Vysočany, viz zásadní připomínky.

Současně se projednává Územní studie Letňany, kde část území je ve správním obvodu městské části Praha 9.



VÝZVY A PRINCIPY MPP ROK 2025

Metropolitní plán má být nejen nástrojem rozvoje, ale i **ochrany města před jeho vlastní expanzí do krajiny**. Analýza níže by Vám měla odpovědět na otázku, zda **budou naplněny základní pilíře Metropolitního plánu**:

Ochrana charakteru lokality – zachování identity pražských čtvrtí

Ochrana sídlišť – citlivý přístup k panelové zástavbě

Ochrana městské krajiny – zelené klíny a parky jako priorita

Dojde k **naplnění potenciálu brownfieldů** – recyklace nefunkčních produkčních ploch

Jak budou fungovat tzv. „**zámečky**“ a jak rychle se podaří jejich „**odemykání**“ prostřednictvím plánovacích smluv?

Vrátíme se MPP ke **KPP, tj. koeficientu podlažních ploch, % velikosti veřejného vybavení, parků, atd.?**

Budou do MPP správně propsány **všechny vydané, rozpracované i příslibené změny**, které se měly promítnout do současného územního plánu?

Dle předloženého Metropolitního plánu není možné zajistit dostatečně efektivní a předvídatelné řízení rozvoje města ve vztahu k občanské vybavenosti, ochraně kapesní zeleně a naplnění potenciálu .

Stanovení podmínek rozvoje náleží do působnosti orgánů samosprávy hlavního města, které jsou povinny zajistit rovné podmínky v souladu se zákonem a chránit zájmy městské části a jejích obyvatel. Tato povinnost vyplývá ze zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, konkrétně z ustanovení § 2 odst. 2, podle něhož: „*Hlavní město Praha a městské části pečují o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem vyjádřený v zákonech a jiných právních předpisech (dále jen „veřejný zájem“).*“

Je třeba vycházet ze základních principů:

1. **Princip zákonnosti (§ 2 odst. 1 správního řádu)** - Orgány veřejné správy jsou povinny postupovat v souladu se zákonem a chránit veřejný zájem. Územní plán, který neumožňuje předvídatelné řízení rozvoje, odporuje požadavku právní jistoty a předvídatelnosti rozhodování.
2. **Zásada proporcionality (§ 2 odst. 3 správního řádu)** - Rozvojové podmínky musí být nastaveny tak, aby nebyly nepřiměřené a neomezovaly práva vlastníků nemovitostí nad rámec nezbytný k ochraně veřejného zájmu. Nepřehledný či neefektivní územní plán může vést k zásahům do vlastnických práv, které nejsou proporcionální.

3. **Zásada rovnosti (§ 2 odst. 4 správního řádu)** - Samospráva je povinná zajistit rovné podmínky pro všechny subjekty. Pokud územní plán vytváří nerovné možnosti rozvoje, dochází k porušení této zásady.
4. **Judikatura Ústavního soudu** - Ústavní soud opakovaně zdůrazňuje, že územní plánování musí respektovat princip právní jistoty a předvídatelnosti (např. nález sp. zn. Pl. ÚS 14/07). Nepředvídatelné zásahy do územního rozvoje jsou v rozporu s ochranou základních práv.
5. **Veřejný zájem** - Podle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze je město povinno chránit veřejný zájem vyjádřený v právních předpisech. Veřejný zájem zahrnuje nejen ochranu životního prostředí, ale i zajištění transparentního a předvídatelného rozvoje území.



HISTORIE PŘIPOMÍNEK MPP 2018

Historie podání připomínek ze strany Městské části Praha 9 k jednotlivým fázím pořizování Metropolitního plánu hl. m. Prahy (společné projednání rok 2018, veřejné projednání rok 2022), jejich obsahové zaměření a analýza možností podání zásadních připomínek k opakovanému veřejnému projednání.

Městská část Praha 9 v roce 2018 podala pro společné projednání MPP zásadní připomínky, které se týkaly následujících bodů:

1. Metropolitní plán je nepřehledný a nejednoznačný

Metropolitní plán postrádá dostatečnou přehlednost a čitelnost nejen pro úředníky, ale zejména pro občany vlastníci nemovitosti na území hl. m. Prahy. Tím se stává zcela netransparentní, nejasný, nepředvídatelný.

2. Metropolitní plán ruší ze dne na den menší lokálně významné parkové plochy

Metropolitní plán nepochopitelně zrušil „nezastavitelné plochy“ a tím zůstanou ze dne na den na území hl. m. Prahy všechny menší (pro zpracovatele Metropolitního plánu asi nevýznamné) lokálně významné parky a parkíky bez jakékoliv právní ochrany s případnou možností zahuštění výstavby.

3. Metropolitní plán znemožňuje novou výstavbu veřejného vybavení

Zcela chybí vymezení veřejné vybavenosti pro občany, jako jsou plochy pro školství, zdravotnictví, kulturu a sport. Město tak dále nebude možné rozvíjet bez veřejného vybavení.

Dále zcela vymizely plochy sportu, kdy ze dne na den bude možné tyto plochy zastavět novými stavbami bez nutnosti ponechat funkci sportu.

4. Metropolitní plán subjektivně posuzuje výškovou regulaci

Navržená výšková regulace nereflektuje z větší části stávající stav v jednotlivých územích, čímž umožňuje v území, kde jsou dnes např. pouze 2 patrové budovy, vznik budov vyšších než je stávající charakter zástavby, což je nepřípustné, neboť dojde k negativnímu ovlivnění stávajících obyvatel.

5. Metropolitní plán zcela „zakonzervovává“ malé městské části

Metropolitní plán zcela „zakonzervovává“ malé městské části, které nazývá jako „předměstí a periferie“, a neumožňuje jim jakýkoliv lokální rozvoj.

Tento názor je však ze strany zpracovatele neakceptovatelný, neboť by takto nemohla vzniknout stávající metropole, o kterou se ve velké míře zasloužil primátor hlavního města Prahy Karel Baxa již roku 1922, který se významným způsobem podílel na rozvoji metropole tím, že připojil do té doby 37 samostatných předměstských obcí (mj. Vysočany, Bubeneč, Dejvice, Karlín, Nusle, Podolí, Smíchov, Vršovice, Žižkov), které do té doby nebyly součástí Prahy, a mohla tak vzniknout tzv. „Velká Praha“.

Tato konzervace stávajícího stavu však není v současné době žádoucí, neboť pro mnohé občany žijící na území hl. m. Prahy není ekonomicky dost možné si pořídit byt v širším centru Prahy a nemožnost volby je nutí se již nyní stěhovat za hranice Prahy do středočeského kraje, odkud pak následně zpětné dojíždění do hl. m. Prahy za službami a prací má za následek přeplněnost stávajících komunikací a nedostatečná kapacita P+R působí následně celé Praze velké problémy, a to nejen dopravní.

6. Metropolitní plán neumožňuje rozvoj cyklostezek a zkvalitnění stávající dopravní infrastruktury

Metropolitní plán nereflektuje dostatečné vymezení nejen veřejně prospěšných dopravních staveb, městské a příměstské dopravy, ale i celoevropsky významných cyklostezek. Tím dochází k nerovnoprávnosti mezi jednotlivými módy dopravy. Samostatnou kapitolou je vedení nových kapacitních páteřních inženýrských sítí, které v Metropolitním plánu zcela chybí.

7. Metropolitní plán neřeší bilanci a ekonomický dopad

Předložená verze Metropolitního plánu neobsahuje nejen ekonomický dopad, ale i jednotlivé bilance, kterými se myslí zejména zásobování pitnou vodou, páteřní kanalizace, vedení inženýrských sítí atd.. Zároveň

dostatečně neřeší podmíněnost staveb v jednotlivých územích, neboť deklaratorní vyjádření, že *infrastruktura je službou rozvoji*, nemůže smazat nejen její finanční náročnost, ale zároveň bez jejího vybudování nelze dále podpořit rozvoj dané lokality či celého území.

8. **Metropolitní plán je zpracován v rozporu se zadáním zastupitelstva hl. m. Prahy**

Pořízení návrhu Metropolitního plánu bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 31/6 ze dne 19. 9. 2013, kterým bylo schváleno zadání Územního plánu hl.m. Prahy - Metropolitního plánu.

V tomto dokumentu schváleným ZMHP však není ani zmínka o skutečnosti, že by pořizovatel (odbor územního rozvoje) objednal u zpracovatele (IPR hl. m. Prahy) nepřehledný a nejednoznačný územní plán, který by zásadně v širším centru Prahy redukoval zeleň a neurčoval jednoznačné směřování rozvoje hl. m. Prahy.

9. **Metropolitní plán je bez vize**

Metropolitní plán zejména popisuje současný „tristní“ stav města, ale nedostatečně již určuje pravidla pro budoucí výstavbu v rozvojových a transformačních územích.

Návrh Metropolitního plánu nepřináší již dnes intenzivně diskutovaná řešení výhledového rozvoje města v konkrétních územích, spolu s doplněním a rozvojem jak dopravní, tak technické infrastruktury (myšleno např. výhledové trasy metra a tramvají a výstavby nových páteřních sítí kanalizace a vody), a zejména udržení ekologické stability území.

V rámci veřejného projednání konaného 30. 5. 2022 a 23. 6. 2022 je třeba připomínkovat samotnou aktuální podobu návrhu Metropolitního plánu, tj. nikoli vypořádání připomínek ze společného jednání z roku 2018 (které k aktuální podobě/úpravě návrhu vedlo), a proto je Radě MČ Praha 9 předkládán materiál se zásadními připomínkami k obecné části Metropolitního plánu, které jsou rozděleny na část systémových a část konkrétních připomínek.

Systémové připomínky jsou členěny do kapitol zaměřených na jistotu, předvídatelnost, spoluzodpovědnost; srozumitelnost; koncepci a přezkoumatelnost; vybavenost; mobilitu; technickou a zelenou infrastrukturu; architektonické a urbanistické hodnoty; použitelnost pro rozhodování; aktuálnost; vlivy na udržitelný rozvoj území Prahy a efektivitu procesu.

HISTORIE PŘIPOMÍNEK MPP 2022

Městská část Praha 9 v roce 2022 podala pro veřejné projednání MPP zásadní připomínky, které se týkaly následujících bodů:

1. **JISTOTA, PŘEDVÍDATELNOST, SPOLUZODPOVĚDNOST**

Podle územního plánu, tak jak je navržen, se nedá dostatečně efektivně a předvídatelně řídit rozvoj města.

Podmínky rozvoje musí stanovit samospráva města, která je zodpovědná za nastavení rovných podmínek před zákonem a za ochranu zájmů městské části a jejích občanů, k čemuž je zákonem o hl. m. Praze povinována [viz ust. § 2 odst. 2 zákona cit. „*Hlavní město Praha a městské části pečují o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem vyjádřený v zákonech a jiných právních předpisech (dále jen "veřejný zájem")*“].

Nový územní plán hl. m. Prahy vrací doposud dosažené dohody o deset let zpět tím, že negarantuje ani investorům ani městu realizovatelnost doposud uzavřených dohod. Zároveň zvyšuje hodnotu pozemků, kde doposud k dohodě nedošlo. Především však žádný vlastník pozemku v Praze z územního plánu nepozná, zda, co a kdy bude moci na svém pozemku realizovat.

Nový územní plán hl. m. Prahy bere městu i městské části klíčový zákonný nástroj, jak na úseku trvale udržitelného rozvoje pečovat o veřejný zájem a potřeby své a svých občanů. Zjevné **přesvědčení zpracovatele**

územního plánu, že **podrobnější regulace není třeba** a vše se vyřeší dohodou vlastníků o území, **je podle městské části za prvé nebezpečná svou netransparentností, za druhé nefunkční.**

Je povinností právě samosprávy určit, jakou podobu má mít pro konkrétní území dle jeho potřeb **podrobnější regulace** - zda přísnější formu závazného regulačního plánu, nezávazné územní studie, či nástroj jiný.

Samospráva, která by nový územní plán v předložené podobě schválila, **by nejen sama sebe, ale i všechny následující samosprávy zbavila jakékoliv kontroly nad výslednou podobou výstavby** v území, zatímco klíčovým a mocným „hráčem“ by se stal orgán územního plánování, který vstupuje do výhradního vztahu se stavebníkem - žadatelem.

Jasně zvolená forma podrobnější regulace musí v souladu s § 43 stavebního zákona vycházet z územního plánu a nemůže být ponechána na dohodě žadatele s orgánem územního plánování, bez jakékoliv kontroly ze strany orgánů samosprávy a veřejnosti (v rámci pořizování a schvalování ÚPD). Výmluva na lhůty u podmíněnosti regulačním plánem a územními studiemi jsou jen rezignací na řešení problému.

Návrh nereguluje území dostatečně určitým způsobem, jelikož používá příliš velké množství neurčitých a relativizujících pojmů. Územní plán nepovede k jednoznačnému výkladu při řešení konkrétních situací. Navržená regulace je pro všechny adresáty (orgány územního plánování, dotčené osoby, dotčené správní orgány) nepředvídatelná a územní plán tak neplní zákonem dané cíle.

Nový územní plán nejen že neumožňuje pokračování pravidel pro spoluúčast investorů na rozvoji veřejné infrastruktury vytvořených zpracovatelem a končíci politickou reprezentací, ale sabotuje i dohody doposud uzavřené.

Parametrická regulace není přezkoumatelná. Z příložených grafů odůvodnění není vůbec ověřitelné, z čeho vycházejí konkrétní čísla (koeficienty VPmax, PPmin a UPmin) pro jednotlivé plochy.

2. SROZUMITELNOST

Praha jednoznačně potřebuje moderní územní plán, za předpokladu, že vyjádří samosprávy vůli na budoucí uspořádání města a splní její zadání. Zastupitelstvo MHMP při zadání nového územního plánu požadovalo, aby byl nový územní plán srozumitelný, snadno použitelný a stabilní. **Byl zadán jako plán, který bude srozumitelný každému a nebude diskriminační.**

Nový územní plán bohužel požadavky zastupitelstva nenaplnil. Používá obtížný jazyk, nepřehlednou strukturu a nečitelné výkresy.

Předpis musí být srozumitelný, jinak nemůže plnit svou roli.

Územnímu plánu, jako závazné regulaci, která zasahuje do práv vlastníků a obyvatel hl.m. Prahy, musí být rozumět, jinak nemůže plnit svou roli. Nesrozumitelný územní plán je nepřezkoumatelný a tudíž nezákonný.

Je třeba si uvědomit, že územní plán je zcela klíčovým podkladem pro následné konkrétní rozhodování v území. **Stanoví pravidla**, podle kterých rozhodují zejména orgány územního plánování a stavební úřady o způsobu využití území; jejich činnost je závažným zásahem do práv vlastníků. Jako taková **musí být opřena o zákonný, přezkoumatelný a srozumitelný podklad, který poskytuje jednoznačný výklad obsažených pravidel.**

3. KONCEPCE A PŘEZKOUMATELNOST

Návrh nového územního plánu hl. m. Prahy k veřejnému projednání rezignuje na formulaci základní koncepce uspořádání území hl. m. Prahy a ochrany jejích hodnot ve vazbě na metropolitní region. V detailu městských částí zcela rezignuje na stanovení žádoucího způsobu využití území a jeho intenzit, které jsou klíčovým vstupem pro stanovení koncepce veřejné vybavenosti, veřejné i individuální dopravy, a modrozelené infrastruktury.

Normotvůrce (tj. Zastupitelstvo hlavního města Prahy) se ze znění základní koncepce rozvoje nedozví, o jaké budoucí podobě hl. m. Prahy hlasuje.

Spoléhání se na to, že absenci koncepcí a jasných regulativů nahradí Pražské stavební předpisy, je nefér. **Nařízení rady nemůže být nadřazeno rozhodování zastupitelstva. Samosprávná vůle na rozvoj území**

hl. m. Prahy je vyjadřována opatřením obecné povahy (územním plánem a jeho změnami), které je ve výhradní pravomoci Zastupitelstva hl. m. Prahy.

4. VYBAVENOST

Rodiny potřebují školy, školky, kroužky, parky a sport.

Školy, školky, kroužky, parky a sport potřebují místo. Místo, které stojí peníze a nevydělává. Náklady rozvoje města, bez kterých se v něm nedá kvalitně žít.

Nový územní plán vytváří nové kapacity pro dalších bezmála půl milionu obyvatel. Půl milionu nových obyvatel bude potřebovat 730 tříd prvního stupně základních škol, 555 tříd druhého stupně základních škol a 571 tříd v mateřských školkách.

Nový územní plán negarantuje místo ani pro jednu.

5. MOBILITA

Klíčem k životu Prahy je pohyb lidí a zboží.

Nový územní plán hl. m. Prahy neumožňuje kvalifikovaně odhadnout, kde budou bydlet lidé, kolik jich bude a kde budou pracovat. Deklaruje, že vytváří město pro bezmála 1,8 milionu obyvatel, což je více než o třetinu víc, než dnešních 1,3 milionu.

Přesto se ani nepokouší formulovat nové požadavky na nezbytný rozvoj dopravní infrastruktury a služeb. Jeho "koncepce" dopravy je založená na gumování staveb dopravní infrastruktury z platného územního plánu.

Více lidí znamená více pohybu. Více pohybu vyžaduje více místa. Fráze o „městu krátkých vzdáleností“ nedovezou rohlíky do obchodu, trámy na stavbu ani lidi do práce.

Nový územní plán neřeší dopravu.

6. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Nový územní plán zvyšuje kapacitu městského prostředí hl. m. Prahy dle vlastního nepřezkoumatelného odhadu o půl milionu obyvatel, aniž by navrhoval související zvýšení kapacity technické infrastruktury (zásobování vodou, nakládání se splašky, kapacita energetických systémů).

Změny kapacit lokalit jednoznačně vyžadují i změny kapacit související veřejné infrastruktury, která zajišťuje vysokou kvalitu života obyvatel Prahy. Realizace mnohých zařízení veřejné infrastruktury (případné) změny kapacit přímo podmiňují. To ovšem vyžaduje jednoznačné doplnění podmínek nebo etapizací.

Nový územní plán v navrhované podobě buďto ohrožuje civilizační hodnoty života v Praze, nebo její stavební rozvoj.

7. ARCHITEKTONICKÉ A URBANISTICKÉ HODNOTY (KRÁSNÉ MĚSTO)

Praha je trojrozměrné město v trojrozměrné krajině, které rostlo podél cest odněkud někam. Město, jehož krásu tvoří průhledy ulicemi. Někdy do dálky, někdy kousek, většinou na něco hezkého. Někdy do kopce, někdy do údolí. Město mnoha malých kontrastů a postupného odkrývání. Město, ve kterém výška odráží význam, využití a význam využití. Město, kde výška označuje cíl cesty. Město, které se ubránilo schémátům.

Nový územní plán nenavrhoval ani jednu novou ulici. Žehlí Prahu na stejnou výšku a krásu svěruje soudy.

Nový územní plán nemá umělecký názor.

8. POUŽITELNOST PRO ROZHODOVÁNÍ

Právní jistota a předvídatelnost při vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území vyplývá z dnešního § 18 stavebního zákona. V Metropolitním plánu není garantována jistota pro občany, představitele MČ, vlastníky nemovitostí, stavebníky a účastníky řízení o způsobu rozvoje města. Metropolitní plán nemůže být pozitivně vnímán ani investory, kterým musí poskytovat srozumitelný podklad pro jejich rozhodování ovlivňující ekonomický rozvoj města, typicky již při rozhodování o nákupu pozemku a dohodách o kontribucích.

Nejistota výkladu ustanovení územního plánu, která nemůže být vyjasněna jasně formulovanou koncepcí rozvoje území města, protože ta v územním plánu chybí, bude mít devastující účinky na délku stavebních řízení.

9. AKTUÁLNOST

Nový územní plán, pokud by byl schválen, bude prvním územním plánem zastaralým už v okamžiku svého vydání. Je především popisem stavu území k datu 30.6.2015. Nebyly a nejsou do něj propsány ani změny územního plánu vydané od roku 2017 do teď, tj. do 6/2022, ani již prodiskutované koncepční a podkladové studie. Těch jsou stovky, a jejich nepropsání do nového územního plánu hl. m. Prahy pravděpodobně povede nejen k velkému množství žalob ze strany vlastníků pozemků, kteří v dobré víře očekávají kontinuitu podmínek pro rozvoj jednotlivých lokalit, aby mohli plynule pokračovat v přípravě a realizaci výstavby, ale zejména i k dalšímu odložení rozvoje transformačních území Prahy a dalšímu zdražení bytů. **Veškerá práce na dosažení dohody o podobě rozvoje klíčových území v Praze by tak přišla vniveč.**

10. VLIVY NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ PRAHY

Nový územní plán hl. m. Prahy konkrétně nenavrhuje žádoucí budoucí podobu města.

Zásadním faktorem, který je nutné zohlednit ve všech úvahách o udržitelnosti využívání území je fakt, že obsah a rozsah územního plánu bude předurčovat dimenzi budoucích pozitivních, zejména však negativních vlivů navrhovaných řešení z hlediska jejich charakteru i míry.

Územní plány svým obsahem zakládají rámec pro dimenzi kumulativních a synergických vlivů v území, jejichž úroveň akceptovatelnosti či případné neakceptovatelnosti střednědobých až dlouhodobých horizontů je přímým odrazem stavu vyvolaného (resp. umožněného) návrhy územního plánu.

Nový územní plán hl. m. Prahy nenavrhuje změny v území dostatečně jasně, aby bylo možné potenciální kumulace a synergie jeho vlivů odpovědně posoudit.

11. EFEKTIVITA PROCESU

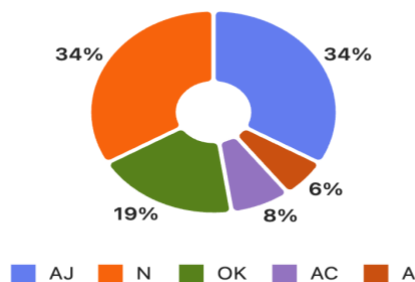
Zpracovatel tvořil návrh nového územního plánu od schválení Zadání roku 2013, což je k dnešnímu datu **3200 dní** bez zahrnutí přípravných prací z roku 2012.

Dokumentace, kterou předložil zpracovatel k veřejnému projednání, **obsahuje naprosto nepředstavitelné množství chyb**, a to jak věcných, tak i **takových, které ohrožují jeho zákonnost**. A to nikoliv pouze z hlediska souladu s literou stavebního zákona, ale zejména z hlediska zcela **základních požadavků na opatření obecné povahy**.

Po městských částech, se kterými devět let zpracovatel nekonzultoval ani systém, ani navrhovaná řešení, **požaduje, aby během 67 dní dokumentaci nastudovaly, vytvořily si na ni názor, zformulovaly připomínky vedoucí k nápravě chyb v dokumentaci a řádně je projednaly** na výborech či komisích, radách městských částí a zastupitelstvech.

Zpracovatel plýtvá časem a prostředky. Určený zastupitel nevykonává svou koordinační roli.

Vypořádání připomínek ze strany UZR MHMP k veřejnému projednání:



Popis kategorií připomínek

- **OK** – připomínka byla zpracována přesně dle požadavku.
- **AJ** – připomínka byla zpracována odlišně, alternativním způsobem.
- **N** – připomínka nebyla zpracována.
- **A** – připomínce bylo vyhověno obecně.
- **AC** – připomínce bylo vyhověno částečně.

Statistické vyhodnocení zpracování připomínek

1. **22 % připomínek** bylo zpracováno přesně v souladu s požadavky.
2. **39 % připomínek** bylo zpracováno odlišně, částečně nebo alternativním způsobem.
3. **39 % připomínek** nebylo zpracováno vůbec, zejména z důvodu jejich systémového charakteru. Zpracování těchto připomínek by znemožnilo konání opakovaného veřejného projednání, neboť by vyžadovalo zásadní přepracování dokumentu a jeho vrácení do opakovaného společného projednání.

Vypořádání připomínek naleznete v příloze č.1 a č.2.

Dokument představuje podrobný právní rozbor Metropolitního plánu Prahy 2025, který analyzuje jednotlivé články plánu z hlediska souladu s platnou legislativou, judikaturou a připomínkami městské části Praha 9. Rozbor je strukturován podle jednotlivých článků plánu a identifikuje klíčová právní rizika, nedostatky a doporučení pro další kroky.

MPP 2025

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

Městská část Praha 9 se s náležitou péčí a v souladu se zákonnými postupy aktivně účastnila obou připomínkových řízení týkajících se návrhu Metropolitního plánu. V rámci společného jednání uplatnila městská část mnoho systémových a konkrétních připomínek, k prvnímu veřejnému projednání pak opakovaně mnoho systémových a konkrétních připomínek, přičemž všechny připomínky byly podány formou usnesení zastupitelstva městské části.

Metodika zvolená při tvorbě Metropolitního plánu je inovativní a představuje nový přístup k plánování rozvoje hlavního města. Tento přístup však pro všechny zúčastněné znamenal zvýšené nároky na orientaci v návrhu plánu. Odborný tým Městské části Praha 9 byl pověřen detailním prostudováním návrhu Metropolitního plánu ve všech jeho fázích a ve stanovených lhůtách zpracoval jak věcně, tak systémově připomínky, jejichž cílem bylo chránit zájmy městské části v oblasti rozvoje jejího území, zvýšit předvídatelnost rozhodovací činnosti, zajistit

ochranu veřejných zájmů a zlepšit využitelnost plánu při rozhodování stavebního úřadu. Připomínky směřovaly zejména k identifikaci systémových nedostatků návrhu předpisu s cílem umožnit jeho tvůrčí úpravu zpracovatelem a pořizovatelem.

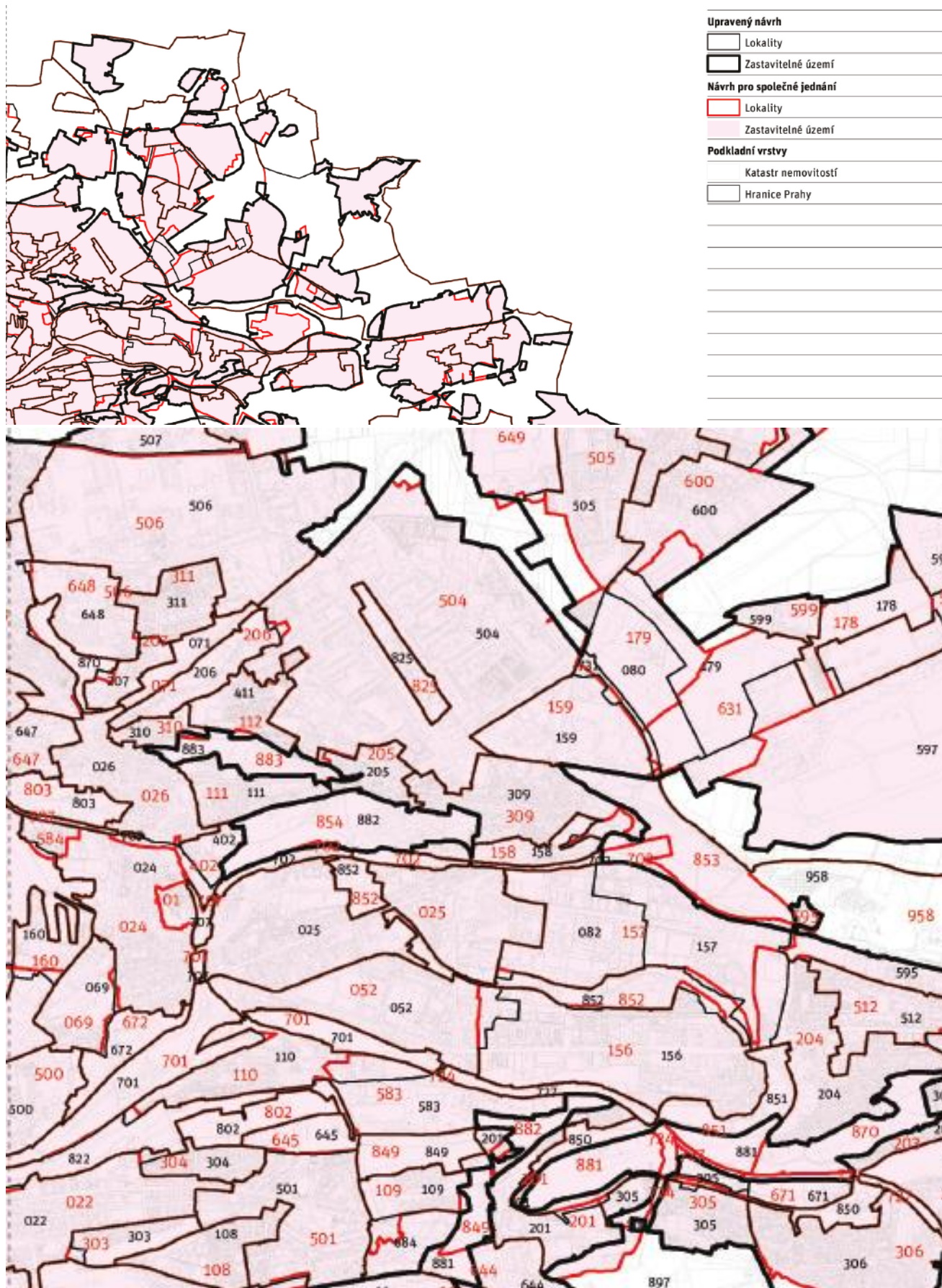
V procesu projednávání návrhu byly zásadní konkrétní požadavky městské části většinově akceptovány a zapracovány, což vedlo k odstranění řady věcných chyb a reflektování legitimních zájmů městské části. Přesto však nebyly všechny připomínky, zejména systémového charakteru, do návrhu plánu začleněny,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

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

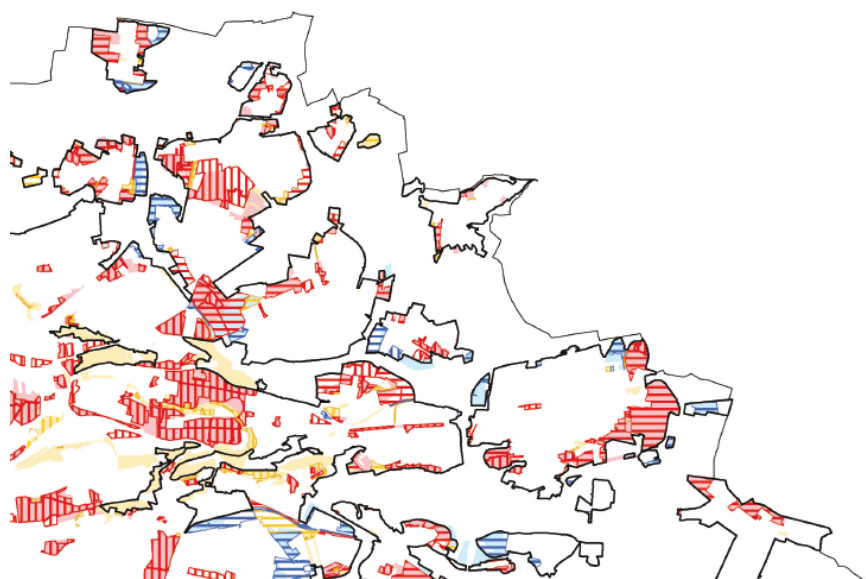
Na základě výše uvedených skutečností je v rámci opakovaného veřejného projednání předkládáno vyhodnocení dosavadních připomínek, jakož i návrhy připomínek nových, a to i přes skutečnost, že lhůta určená pro jejich formulaci, projednání a schválení v příslušných orgánech městské části je z hlediska časového prakticky nereálná. V případě, že předložené připomínky nebudou v rámci vypořádání opakovaného veřejného projednání zapracovány, mohou sloužit jako podklad pro formulaci zadání první systémové změny Metropolitního plánu, jejíž realizace bude mimo jiné vynucena požadavky na zajištění souladu s novým stavebním zákonem.

Veškeré materiály byly projednávány v nestandardních termínech, a to zejména z důvodu, že oproti předchozím dvěma projednáním byla lhůta pro podání připomínek zkrácena o 30 dní. Za účelem zjednodušení procesu budou všechny připomínky městské části podány elektronickou formou. Tento postup sice komplikuje projednávání připomínek v orgánech městské části, avšak zároveň zvyšuje pravděpodobnost jejich úspěšného zapracování do výsledné podoby Metropolitního plánu.

Zpracovatel zveřejnil Odůvodnění textové části příloha č. 6 kapitoly 1 odůvodnění - Rozdílová schémata úprav na základě společného jednání, rok 2018 a 2025, ze které vzešly následující grafické přílohy:







Upravený návrh	
	Zastavitelné území
	Rozvojová plocha s obytným využitím
	Rozvojová plocha s produkčním využitím
	Rozvojová plocha s rekreačním využitím
	Transformační plocha s obytným využitím
	Transformační plocha s produkčním využitím
	Transformační plocha s rekreačním využitím
Návrh pro společné jednání	
	T/R plocha s obytným využitím
	T/R plocha s produkčním využitím
	T/R plocha s rekreačním využitím
Podkladní vrstvy	
	Katastr nemovitostí
	Hranice Prahy

