

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 12

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI

USNESENÍ

č. Z-27-002-26

ze dne 22.6.2026

Podnět městské části Praha 12 na změnu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na pozemcích v k. ú. Modřany mezi ulicemi Lhotecká, Mazancova, Kutilova a Mráčkova

27. zasedání Zastupitelstva městské části

1. konstatuje, že

schválený nový Územní plán hlavního města Prahy (Metropolitní plán) stanovuje na pozemcích v k. ú. Modřany mezi ulicemi Lhotecká, Mazancova, Kutilova a Mráčkova regulativy, které neumožňují revitalizaci celého území dle připravované urbanistické studie OC Labe; zejména se jedná o výšku či uspořádání zástavby, rozmístění komerčních ploch, náměstí nebo parku

2. schvaluje

podání podnětu na změnu Územního plánu hlavního města Prahy na pozemcích v k. ú. Modřany mezi ulicemi Lhotecká, Mazancova, Kutilova a Mráčkova spočívajícím:

a) v severní části území ve vymezení transformační a rozvojové (T+R) plochy s využitím obytným (O) a strukturou hybridní (03), přičemž:

- míra využití plochy T+R bude maximálně 42.500 m² hrubých podlažních ploch,
- koeficient maximálního zastavění budovami (Z_{max}) bude stanoven na 80%,
- čtyři plochy (čtverce) výškové regulace budou upraveny na plochu výškové regulace se stanovenou hladinou věží 6 (18) resp. 8 (18),
- výška věží bude v krycím listě omezena maximální regulovanou výškou 65 m a stanoveným podílem věží 40%,
- vymezená T+R plocha bude v celém rozsahu označena jako plocha, v níž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy,
- nad rámec základního obsahu plánovací smlouvy dle článku 161 budou stanoveny individuálně požadavky, které musí být jejím obsahem a budou obsahovat následující regulaci území:

- o vymezení stavebních bloků,
- o výškovou regulaci stanovující konkrétní polohu objemů převyšujících základní hladinu 6 RNP a jejich maximální výšku,
- o vymezení a charakter jednotlivých veřejných prostranství včetně požadavku na vegetaci,
- o vymezení minimálního rozsahu aktivního parteru v 1.NP,

b) v jižní části řešeného území ve vymezení samostatné rekreační transformační plochy s parkem lokální hierarchie,

c) v západní části řešeného území bude rozšířen park ve volné zástavbě až k hranici nově vymezené T+R plochy,

d) v severozápadní části TR plochy bude vymezena bodová značka náměstí o výměře 1.200 m²,

e) do krycího listu lokality bude v části 300/VYUŽITÍ ÚZEMÍ doplněn individuální regulativ: část přízemí budov orientovaná do náměstí dle vymezení bodovou značkou bude využita pro komerční vybavenost,

to vše dle grafické přílohy

Viz příloha tohoto usnesení

3. u k l á d á

3.1. Ing. Vojtěchu Kosovi, MBA - starostovi

- 3.1.1. koordinovat podklady pro podání podnětu na změnu Metropolitního plánu dle bodu 2. tohoto usnesení s pořizovatelem Metropolitního plánu

Termín: 15.9.2026

- 3.1.2. podat podnět na změnu Metropolitního plánu dle bodu 2. tohoto usnesení na odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy

Termín: 15.9.2026

- 3.1.3. Radě MČ zpracovat a předložit Zastupitelstvu MČ metodiku pro zpracování plánovacích smluv, která přesně definuje pravidla pro rozvoj ve stabilizovaných územích

Termín: 31.12.2026

Poměr hlasů: 21 pro 8 proti 2 se zdrželi

Ing. Vojtěch Kos, MBA
starosta

Petr Šula
1. místostarosta

Usnesení zpracováno návrhovým výborem

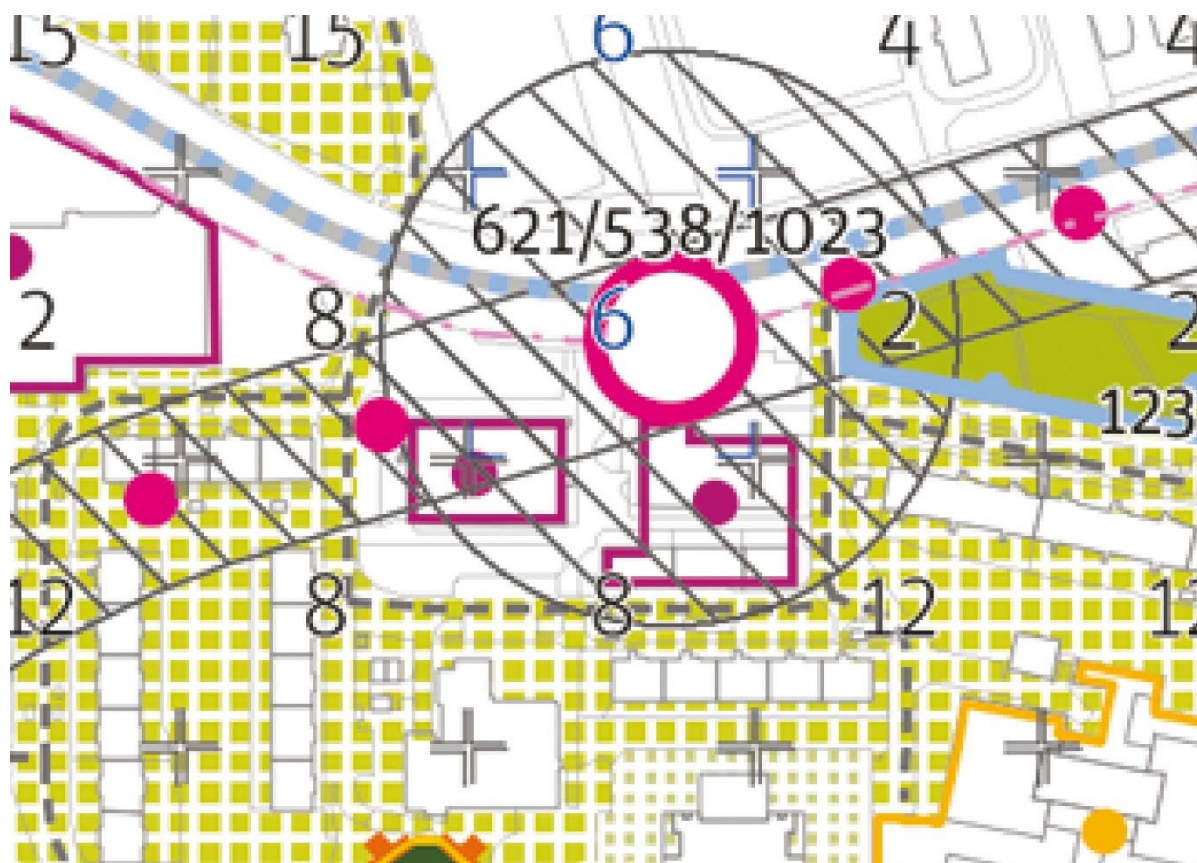
Předkladatel: Rada MČ Praha 12

Zpracovatel: Ing. Michal Pajskr, architekt městské části, Ivana Kliková, Odbor Kancelář starosty

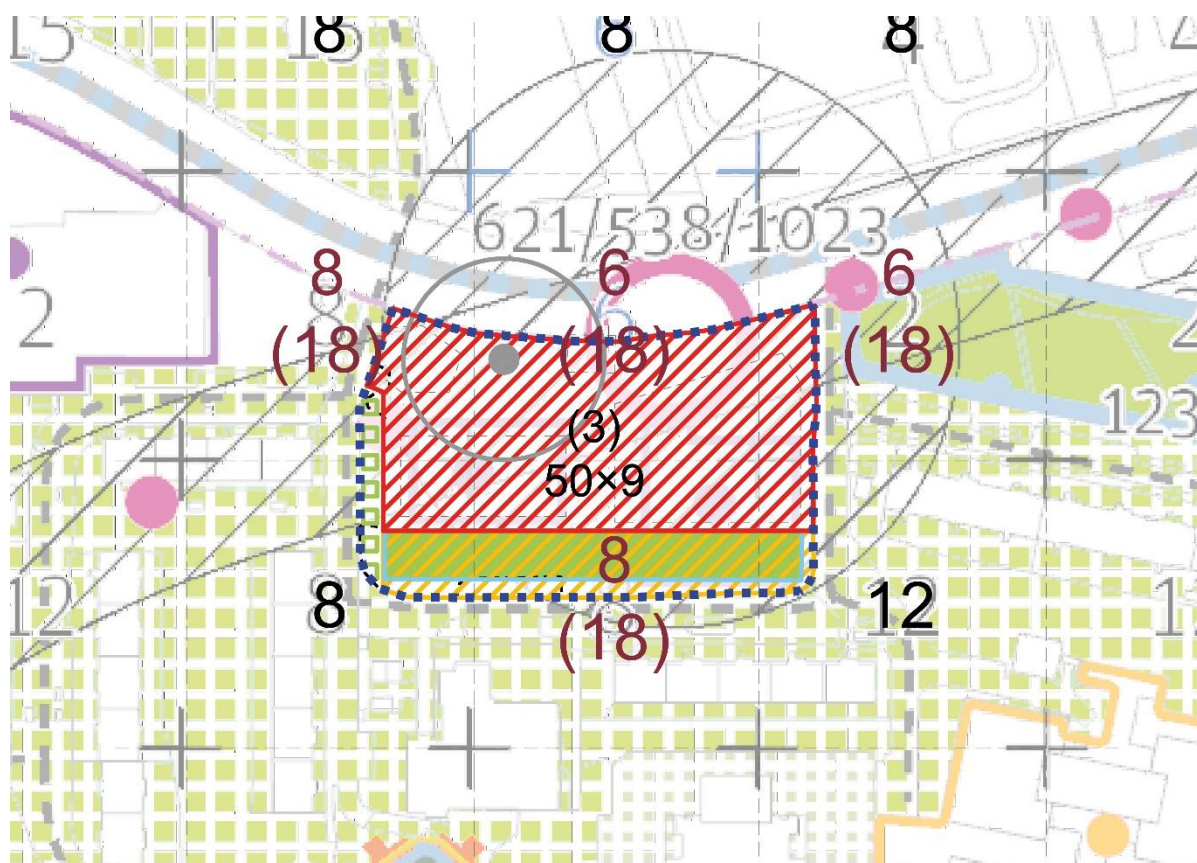
Na vědomí:

Tisk: Z-1915

Současná podoba Metropolitního plánu



Navrhovaná podoba Metropolitního plánu



Důvodová zpráva

Společnost SQUARE real estate s.r.o. ve spolupráci s městskou částí, za účasti zástupců veřejnosti, připravují nové urbanistické uspořádání lokality mezi ulicemi Lhotecká, Mazancova, Kutilova a Mráčkova. Za tímto účelem městská část požádala o svěření pozemků v lokalitě. Ze tří zpracovaných urbanistických návrhů byl vybrán a je dále rozpracováván návrh architektonického ateliéru UNIT architekti, jehož předností je přesun vysoké zástavby dále od okolní zástavby ke Lhotecké ulici a vznik parku u Kutilovy ulice. Informace o průběhu projektu je možné nalézt na webu MČ: <https://www.praha12.cz/centrum%2Dlabe/os-1848/p1=81741>.

K projektu již proběhla tři veřejná plánovací setkání, jejichž výsledky jsou zapracovávány do studie/studií, nicméně vzhledem ke značným omezením daným budoucí trasou metra D se v současné době prověřují možné varianty výškového uspořádání zástavby. Žádná z prověřovaných variant však není v souladu se schváleným Metropolitním plánem, ať již se jedná o výšku či uspořádání zástavby, rozmístění komerčních ploch, náměstí nebo parku.

Z tohoto důvodu je Zastupitelstvu předkládáno k odsouhlasení podání podnětu na změnu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitní plán) spočívající ve vymezení nové transformační a rozvojové plochy, s obytným využitím (O) a hybridní strukturou (03), kde bude rozvoj podmíněn uzavřením plánovací smlouvy. Zároveň budou stanoveny další parametry týkající se hrubých podlažních ploch, výškové regulace vč. podílu věží, velikosti a umístění náměstí či parku. Limity jsou nastaveny tak, aby odpovídaly všem prověřovaným variantám zástavby.

V plánovací smlouvě, kterou bude schvalovat ZMČ i ZHMP, bude kromě finančního a nefinančního plnění zejména podrobná regulace území – přesná výšková regulace, vymezení veřejných prostranství a jejich charakteru, obchody a služby v parteru.

Vzhledem k tomu, že Metropolitní plán nabývá účinnosti dne 1. 9. 2026, lze formálně změny podávat až po tomto termínu. Zahájení pořizování první vlny změn Metropolitního plánu by však mělo schvalovat ZHMP již v průběhu září, a proto je potřeba podnět s pořizovatelem s předstihem koordinovat.

Přílohy k důvodové zprávě:

- č. 1 – rozpracovaná podoba studie
- č. 2 – související usnesení RMČ a ZMČ
- č. 3 – usnesení RMČ