

textová část odůvodnění

**příloha č. 7 kapitoly 1 odůvodnění - Shrnutí úprav na základě
veřejného projednání s komentářem**

PŘÍLOHA Č. 7 KAPITOLY 1

SHRNUTÍ ÚPRAV NA ZÁKLADĚ

VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ

1.1 Rozdíl mezi návrhem pro veřejné projednání a návrhem pro opakované veřejné projednání

Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání (uplatněných vyjádření: stanovisek, námitek a připomínek), na základě zpracování aktualizovaného Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a na základě závěrů ze součinnosti s dotčenými orgány ve fázi přípravy opakovaného veřejného projednání došlo k úpravám návrhu Metropolitního plánu.

Popis úprav je členěný po tematických podkapitolách v návaznosti na rozřídění uplatněných vyjádření do skupin a okruhů, které zaručilo, že shodná a obdobná vyjádření budou vypořádány jednotně. Zároveň byl do přílohy č. 2 kapitoly 1 odůvodnění (shrnutí úprav na základě společného jednání) u témat, která byla po veřejném jednání řešena jinak, doplněno upozornění z důvodu přehlednosti prováděných úprav. Přílohy kapitoly 1 představují ucelený přehled změn a úprav provedených postupně během projednání jako doplněk komplexního zdůvodnění a samotného vypořádání stanovisek, námitek a připomínek.

Jednotlivé podkapitoly jsou doplněny ilustracemi – rozdílovými schématy, které zobrazují úpravy jednotlivých datových vrstev Metropolitního plánu na základě vyhodnocení veřejného projednání, podobně jako ilustrace zobrazující úpravy po společném jednání. Přílohou kapitoly 1 je i textová část s vyznačením úprav provedených na základě veřejného projednání.

1.2 Aktualizace stavu

Vymezení zastavěného území, samot a T/R ploch bylo pro návrh k opakovanému veřejnému projednání znovu aktualizováno dle reálného stavu území a dle změn v evidenci katastru nemovitostí k datu 28. 2. 2023. Při dalších úpravách vyplývajících z konkrétních požadavků podaných v rámci veřejného projednání bylo přihlíženo k vydaným územním rozhodnutím.

1.3 Obecné – ke koncepcím

Metodika Metropolitního plánu

Textová část, včetně odůvodnění, byla komplexně zrevidována a upravena, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části byly upraveny tak, aby

byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Byly aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, byly upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, byla provedena korektura. Regulativy vztažené ke dni vydání MPP byly změněny na den nabytí účinnosti MPP.

1.4 Uspořádání území

Aktualizace hranice zastavěného území a vymezení samot

Zastavěné území v návrhu k opakovanému veřejnému projednání bylo vymezeno k datu 28. 2. 2023. Ke stejnému datu bylo revidováno i vymezení samot. Změny oproti předchozímu vymezení (v návrhu k prvnímu veřejnému projednání) vyplývají ze změn v katastru nemovitostí a reálných změn v území, metodika vymezení se od předchozího návrhu nezměnila (metodika viz kapitola 9 odůvodnění, k čl. 6).

Rozdíly v upraveném návrhu k opakovanému veřejnému projednání viz příloha č. 10 kapitoly 1 odůvodnění / 01.04.11 Rozdílové schéma úprav vymezení zastavěného území, 01.04.12 Rozdílové schéma skupin úprav zastavěného území.

1.5 Lokality

Vymezení a regulace lokalit

Na základě vyhodnocení připomínek byly částečně upraveny regulativy typu struktury (čl. 40–60), zejména struktura areálů produkce, hybridní a heterogenní struktura. Obecně byla řada ustanovení relativně zmírněna tak, aby poskytovala odpovídající prostor pro správnou úvahu a neomezovala běžnou typologickou rozmanitost prostředí (např. doplněním slov „zpravidla“, „může být“, anebo vypuštěním tří konkrétních typů prostorového uspořádání zástavby stavebního bloku v heterogenních strukturách). Další úpravy byly provedeny s cílem zlepšit čitelnost a jednoznačnost výkladu.

Na základě změny legislativy a rozšíření definice technické infrastruktury byla posouzena možnost umístění výroben elektřiny. Posílení výroby z obnovitelných zdrojů je zásadní pro zajištění udržitelného rozvoje města, Metropolitní plán zřizování výroben obecně umožňuje. S ohledem na přírodně cenná území je ale tato možnost omezena v lokalitách s přírodním využitím.

Regulace podílu bydlení

Na základě požadavku městských části k regulaci podílu bydlení byl individuální regulativ, zavedený po společném jednání, doplněn i do krycích listů lokalit 009 Klárov, 011 Hradčany a 112 Hradčanská.

Produkční plochy

Během posledních let dále eskaluje krize bydlení, která zvyšuje tlak na plochy, ve kterých územní plán umožňuje budovat obytnou zástavbu. V místech, kde je z hlediska regulace možné stavět jak bydlení, tak produkci, se z toho důvodu dále prohlubuje rozdíl mezi investičními potenciály v neprospěch produkce. Kontinuálně se rozvíjející online nakupování (posílené i pandemií covid-19) výrazně zvyšuje poptávku po plochách pro skladování a logistiku. Z hlediska konkurenceschopnosti, efektivity a přijatelných nákladů je třeba u těchto pozemků zajistit jejich dostatečně nízkou cenu a zároveň, i s ohledem na environmentální dopady, jejich dobré dopravní napojení a co nejkratší vzdálenost k jádru metropolitní oblasti. Další dynamiku do sektoru výroby můžou vznést globální politické změny, zhoršující se bezpečnostní situace a nutná transformace průmyslu a energetiky. Metropolitní plán musel na základě připomínek adekvátně reagovat a zavést flexibilnější regulaci, a tím podporovat vznik chytrých řešení se zaměřením na polyfunkční technologické kampusy a vědecko-výzkumné areály.

Vhodné pozice území pro produkční a logistické komplexy je tak nadále nutné chránit regulačně (omezením možného způsobu využití), je třeba zajistit jejich dostatečné kapacity a maximální flexibilitu.

V tomto kontextu byly na základě námitek a připomínek revidovány regulativy týkající se produkčních ploch (zejména byly uvolněny požadavky na výšku a prostorové uspořádání zástavby v čl. 48 a v odst. 4 čl. 103 závazné části), byly revidovány plochy výškové regulace nad produkčními areály a jejich plošné vymezení.

V rámci revize byla na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, zejm. požadavků a argumentů námitkujících zástupců veřejnosti, upravena regulace všech transformačních a rozvojových ploch (podrobněji v podkapitole 1.7), včetně těch se způsobem využití „zastavitelná produkční“, tedy jak plochy se strukturou areálů produkce, tak plochy se strukturou areálů vybavenosti (předměstská komerční vybavenost).

Dále byly na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, zejm. požadavků a argumentů námitkujících zástupců veřejnosti a vlastníků, revidovány plochy výškové regulace ve stabilizovaných částech zastavitelných produkčních lokalit. S ohledem na rovný přístup k obdobným pozemkům, kontinuitu s platným plánem a výše zmíněný kontext byla výšková regulace v rámci areálů produkce s výškově různorodou zástavbou sjednocena dle jejích vyšších částí tak, aby nebyla snižována flexibilita pro jejich další stavební vývoj

neúměrně k ostatním zájmům v území. Dále byla u ploch, které mají v platném územním plánu přiřazen kód míry využití, výšková regulace upravena tak, aby byla v jejím rámci realizovatelná obdobná kapacita HPP s obvyklou mírou flexibility pro danou typologii¹. Úpravy v návrhu na základě této revize proběhly „směrem nahoru“, již projednaná výšková regulace nebyla snižována, pokud to nebylo vyhodnoceno jako účelné na základě jiných požadavků vzešlých z projednání.

Malešicko-hostivařská průmyslová oblast a oblast letiště Václava Havla, jakožto strategicky důležité lokality s výjimečným potenciálem, prošly na základě připomínek, námitek a stanoviska Ministerstva dopravy hlubší revizí a koordinací s podkladovými studiemi. Výšková regulace zde byla nastavena plošně na zpravidla alespoň 4 RNP, v místech dobře napojených na kapacitní veřejnou hromadnou dopravu až na 8 RNP tak, aby nebyla výškovou regulací neúměrně omezována flexibilita a potenciál těchto ploch. Výšková regulace zde slouží spíše jako strop a předpokládá se její dosažení pouze u části zástavby.

Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, zejm. požadavků a argumentů městských částí, námitkujících zástupců veřejnosti a vlastníků ve smyslu právní kontinuity a návaznosti Metropolitního plánu na regulativy platného plánu, byly pro ochranu stávajícího produkčního využití území (anebo pro kontinuitu regulace způsobu využití s platným plánem) vymezeny nově lokality 584 / Na Klíčově, 619 / K Jenštejně, 625 / Bleší trhy, 626 / Chodovec produkce, 631 / Ve Výrech, 634 / Cukrovar Čakovice, 637 / Technologický park Malešice (v předchozím návrhu byla velká část lokality již vymezena v rámci produkční lokality 580), 640 / Areály Ctěnice a 641 / Areály Komořany a rozšířeny lokality 591 / Depo a garáže Kačerov a 593 / V Zášťepu.

V některých případech došlo naopak k výraznému zmenšení anebo i zrušení produkčních lokalit: Beranov a Areály Satalice, a to na základě zapracování pořizovaných změn platného územního plánu, jižní část lokality Letiště Václava Havla na základě koordinace se zájmy ochrany ZPF, lokality U Vesteckých, Areály Hloubětín a Areály Letňany zejména na základě zapracování záměrů nových významných obytných čtvrtí na dopravních uzlech a územních studií pořizovaných pořizovatelem.

Další úpravy proběhly na základě koordinace se změnami platného územního plánu a požadavky uplatněnými v rámci veřejného projednání ke konkrétním místům.

Rozdíly v upraveném návrhu k opakovanému veřejnému projednání viz příloha č. 10 kapitoly 1 odůvodnění / 01.05.11 Rozdílové schéma úprav zastavitelného území a hranic lokalit.

¹ Např. pro plochy s kódem míry využití E dle platného územního plánu výška zpravidla alespoň 3 RNP, pro kód G zpravidla alespoň 4 RNP.

1.6 Stabilizované území a stavební bloky

Stavební bloky

Zahrady

S cílem zjednodušit a zpřehlednit regulaci došlo ke sjednocení dosavadního rozdělení na soukromou zahradu a areálovou zahradu pod jednotný pojem „zahrady“. Tento pojem nyní zahrnuje všechny dříve vymezené specifické případy – zahrady zahradních čtvrtí, zahrady heterogenních struktur i zahrady uzavřených areálů. Úprava nemá vliv na obsah regulace, jedná se o terminologické zjednodušení a sjednocení s grafickou částí, provedené na základě připomínek.

Současně došlo k upřesnění regulativů textové části – původní termín „dominantní“ podíl zahrad byl nahrazen přesnějším vyjádřením „významný“ podíl zahrad s přihlédnutím k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí. Toto zpřesnění umožňuje lépe zohlednit místní urbanistické souvislosti a variabilitu typů zástavby při posuzování zachování zahrad v daném území a dává větší prostor pro individuální správnou úvahu v rámci posuzování souladu záměrů s územním plánem.

Park ve volné zástavbě

Na základě požadavků městských částí se záměrem mírného uvolnění regulace, aniž by byl oslaben její pozitivní vliv na kvalitu prostředí sídlišť, byla úprava regulativu parku ve volné zástavbě zaměřena na rozšíření okruhu přípustných staveb, primárně z důvodu snížení zásahu tímto regulativem do vlastnických práv. Nově je v parku ve volné zástavbě přípustné umísťování jiných staveb a budov pro dopravní a technickou infrastrukturu, stejně jako budov pro obsluhu a údržbu parku doplňujících celkovou kompozici a koncepci modernistické struktury, pokud nejsou v rozporu s cílovým charakterem lokality a s primárně nezastavěným charakterem parku.

Došlo také k upřesnění formulací – místo zákazu „umísťování nových budov“ je nyní přesně definován rozsah výjimek, kdy lze nové stavby do parku umístit, a zároveň byla rozšířena zásada, že umísťování dalších budov nad rámec stanovených výjimek je nepřípustné, pokud není určeno územním plánem části Prahy, regulačním plánem nebo územní studií.

Definice parku ve volné zástavbě byla na základě připomínek a námitek zpřesněna doplněním slova „zpravidla“ k veřejné přístupnosti, aby bylo možné zohlednit i specifické situace, kdy přístupnost parku může být omezená, ale přesto plní svou funkci v rámci urbanistické koncepce modernistické struktury.

Rozdíl v upraveném návrhu k opakovanému veřejnému projednání viz příloha č. 10 kapitoly 1 odůvodnění / 01.06.11 Rozdílové schéma úprav členění stavebních bloků.

1.7 T/R plochy

Způsob regulace a vymezení transformačních a rozvojových ploch

Způsob regulace a vymezení jednotlivých T/R ploch byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, zejm. požadavků a argumentů námitkujících zástupců veřejnosti a městských částí, podstatně upraven, a to ve smyslu užší provazby Metropolitního plánu na platný územní plán v rámci právní kontinuity. Úpravy se týkaly zejména změn ve způsobu stanovení míry využití území k zastavění s cílem umožnit stanovení přesného množství hrubých podlažních ploch na jednotlivé plochy/záměry a s tím související změny v prostorové regulaci jednotlivých T/R ploch (výšková regulace, zastavitelnost, typ struktury), změny v jejich členění a rozsahu a dále úpravy ve vymezení požadavků na nové parky, veřejnou vybavenost a uliční prostranství.

Jednotlivé úpravy TR ploch včetně stanovení regulovaného množství HPP byly provedeny na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, zejm. požadavků a argumentů námitkujících zástupců veřejnosti, městských částí a vlastníků, a byly koordinovány s aktuálně dostupnými podklady, a to pořizovanými změnami platného územního plánu, podkladovými studii, územními studii a dalšími podklady doloženými v rámci projednání či poskytnutými určeným zastupitelem za samosprávu v rámci vyhodnocování výsledků veřejného projednání. V maximální možné míře byla respektována dostupná vydaná územní rozhodnutí, konkrétní územní a urbanistické studie, platný územní plán včetně jeho schválených i projednávaných změn.

Zavedením regulativů pro stanovení přesné kapacity ploch a požadovanou koordinací stanovených kapacit s platným územním plánem došlo v mnoha územích k načlenění T/R ploch oproti návrhu z veřejného projednání na více T/R ploch s odlišnou kapacitou, resp. odlišnými regulativy. Vzhledem k odlišné metodice platného územního plánu (založen původně na zákoně z roku 1976) a Metropolitního plánu (dle zákona 183/2006 Sb.) nebylo u většiny T/R ploch možné, bez ohledu na to, zda by to bylo žádoucí, zachovat identickou míru využití (už kvůli odlišnému vymezení ploch) nebo její jednoznačný převod.

Zpravidla bylo rozhodnutí o jednotlivých úpravách T/R ploch provedeno na základě snahy nalézt jednotnou metodiku a jednotný přístup k převodu regulativů míry využití území mezi platným územním plánem a Metropolitním plánem na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, zejm. požadavků a argumentů

námitkujících zástupců veřejnosti, městských částí a vlastníků. Základním smyslem úprav proto byl princip právní kontinuity, avšak s přijatelnou mírou tolerance navýšení míry využití území s určitou rezervou, aby bylo zaručeno, že nedojde k poškození práv vlastníků, a to z důvodu absorpce určité dílčí odchylky či nepřesnosti ploch mezi platným územním plánem a Metropolitním plánem. Zpravidla se jednalo o limitní navýšení KPP 0,1 do koeficientu C, KPP 0,2 do koeficientu J a KPP 0,3 od koeficientu K a výše.

Princip rozdělení T/R ploch do tří kategorií dle regulace (navazující na stávající strukturu, doplňující stávající struktury, nové struktury) byl zachován. Nově však na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání tvoří transformační a rozvojové plochy nových struktur tzv. oblasti nových struktur, do které může být zahrnuto více jednotlivých T/R ploch s rozdílnými regulativy (zejména pro kapacitu HPP). Parametrické regulativy veřejných prostranství a občanské vybavenosti se vztahují vždy na celou oblast.

Díky tomu lze stanovat pro určité plochy odlišnou míru využití území, ale zároveň zajistit požadavek na koncepční a komplexní řešení klíčových rozvojových území. Zároveň došlo na základě připomínek k upřesnění, jakou formou podrobnějšího podkladu je možné prokázat splnění parametrických regulativů, aby bylo možné umístit záměr (podrobnější ÚPD, územní studie či zastavovací studie se souhlasem vlastníků).

Upravený návrh pro opakované veřejné projednání Metropolitního plánu je zpracován nad aktualizovaným podkladem katastru nemovitostí k datu 28. 2. 2023, vymezení již realizované zástavby jako stabilizované umožnilo vypořádat významnou část připomínek a námitek směřujících k neaktuálnosti dat. Nové transformační a rozvojové (zastavitelné) plochy byly vymezovány zejména na základě relevantních požadavků městských částí, pokud byly dostatečně odůvodněny a nebyly v rozporu se zásadními limity a nadřazenou dokumentací ZÚR, jakož i pořizovaných a schválených změn platného územního plánu. Tyto plochy byly vymezeny zejména v místech významných dopravních uzlů se zaměřením na okolí stanic metra, aby byly efektivněji využívány investice do dopravní a technické infrastruktury. Naopak nebylo vyhověno požadavkům na rozsáhlé nebo neobhájitelné zásahy do otevřené krajiny a zemědělského půdního fondu. Jednou z hlavních tezí návrhu Metropolitního plánu nadále zůstává ochrana hranice města a omezení jeho expanze na úkor otevřené krajiny.

Na základě úpravy způsobu regulace, zejména doplnění přímé regulace HPP a její koordinace s platným plánem (viz dále), byly T/R plochy často rozděleny do menších celků. Z důvodu nemožnosti legitimně stanovit konkrétní regulované množství HPP u některých drobných ploch, byly některé transformační plochy vymezeny nově jako proluky ve stabilizovaném území a některé rozvojové plochy doplňující stávající struktury byly vymezeny jako malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu (bez regulace HPP). Větší

plochy byly často také překategorizovány (mezi plochami nových struktur a plochami doplňující stávající struktury) dle žádoucího způsobu regulace.

Parametrická regulace

Parametrickým regulativem se v Metropolitním plánu rozumí požadavek vyjádřený obecně matematickým vzorcem, indexem nebo jinou hodnotou. Ve verzi pro veřejné projednání Metropolitní plán stanovoval koeficienty na stavební bloky. Dále Metropolitní plán využívá parametrickou regulaci pro podíly občanské vybavenosti a veřejných prostranství v T/R plochách v oblastech nových struktur, čímž nepředjímá finální řešení, zvyšuje flexibilitu v území a podporuje různé návrhy prostorového uspořádání.

Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byly způsob regulace a návrh jednotlivých T/R ploch podstatně upraveny. Zastavitelnost stavebních bloků byla dosud u většiny typů struktur určena parametrickým regulativem zastavění stavebního bloku (koeficient ZB), který se stanovoval zejména dle typu struktury a velikosti stavebního bloku a v kombinaci s výškovou regulací sloužil pro výpočet kapacity. Komplexní úpravou stanovení kapacit T/R ploch zavádějící nové přímé (parametrické) koeficienty byl koeficient ZB zrušen. Pro přesné kvantitativní stanovení kapacity byly nově zavedeny koeficienty Z_z a V_z . Zastavitelnost T/R ploch může být nově omezena koeficientem maximálního zastavění budovami Z_{max} , který se vztahuje na jednotlivé záměry/plochy. Pro T/R plochy doplňující stávající struktury se strukturou (07) modernistická struktura, (08) struktura areálů produkce a (09) struktura areálů vybavenosti byla ve veřejném projednání zastavitelnost individuálně stanovena v KLZ procentem zastavitelnosti z plochy. Z důvodu nepředvídatelnosti typologie a zvýšení flexibility byl u většiny ploch se strukturou (08) a (09) požadavek regulující zastavitelnost budovami vypuštěn, u velké části z nich je však zavedena regulace kapacity HPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, zejm. požadavků a argumentů námitkujících zástupců veřejnosti, městských částí a vlastníků. Obytné T/R plochy doplňující stávající strukturu se strukturou (07) mají stanoveny koeficienty Z_z , V_z i Z_{max} . Oproti veřejnému projednání z důvodu zavedení regulativů pro stanovení přesné kapacity ploch došlo v mnoha územích k rozdělení ploch na jednotlivé dílčí plochy s odlišnou kapacitou. Z důvodu ponechání co největší míry flexibility následného prostorového řešení těchto území, může být více transformačních a rozvojových ploch nových struktur s odlišnou regulací „svázáno“ do oblasti nových struktur. Koeficienty UP_{min} , PP_{min} , OV_{min} se vztahují k souhrnné rozloze oblasti nových struktur. Kvůli jednoznačnosti výkladu při posouzení umisťování záměrů v oblasti nových struktur byly v textové části doplněny podmínky prokázání splnění požadavku parametrické regulace. Vzhledem k obtížné vymahatelnosti daného ustanovení byl u ploch nových struktur z návrhu vypuštěn parametrický regulativ maximálního podílu veřejných prostranství (VP_{max}).

Grafické regulativy

Nově jsou požadavky na veřejnou vybavenost, náměstí nebo parky vymezené bodem umísťovány pouze v plochách doplňujících stávající struktury. Kvůli jednoznačnosti výkladu při posouzení umísťování záměrů v hranicích okolí bodu byly v textové části doplněny podmínky prokázání splnění požadavku plynoucího z požadavků vymezených bodem.

Zároveň došlo na základě připomínek a námitek k upřesnění, jakou formou podrobnějšího podkladu je možné prokázat splnění regulativu vymezeného bodem, aby bylo možné umístit záměr (podrobnější ÚPD, územní studie či zastavovací studie se souhlasem vlastníků).

Kapacity ploch a bilance území

Způsob regulace kapacit T/R ploch byl na základě vyhodnocení připomínek upraven s cílem umožnit stanovení přesného množství hrubých podlažních ploch pro jednotlivé záměry/plochy. Úpravou regulace došlo ke snazší metodické a aplikační návaznosti mezi návrhem Metropolitního plánu a platným územním plánem, a to na základě požadavků směřujících k právní kontinuitě.

Dosavadní způsob regulace T/R ploch ve veřejném projednání kapacitu reguloval pouze nepřímo limitujícími parametry pomocí prostorové regulace (výšková regulace, koeficient zastavění stavebního bloku). Přesněji bylo možné stanovit kapacitu hrubé podlažní plochy až po vymezení stavebních bloků, které bylo ovšem stanoveno pro celý stavební blok a nebylo jej možné vztahovat k jednotlivým pozemkům/záměrům. Ve veřejném projednání nebylo možné stanovit jednoznačný převod mezi koeficientem podlažních ploch platného územního plánu a rozmezím podlažnosti Metropolitního plánu, hlavním parametrem byla struktura a požadovaný charakter budoucí zástavby. Výsledná kapacita plochy vycházela z vhodné kombinace parametrů.

Zároveň bylo prověřeno, že původní metodika regulativů bylo obtížně propojitelná s aktuálními dohodami v území a možností zpracovat co nejpresněji změny platného územního plánu a územní studie. Nově zavedený způsob regulace míry využití území poskytuje vyšší míru předvídatelnosti a jistoty v rámci legitimního očekávání vlastníků a reaguje na připomínky a náměty směřující k požadavkům na zjednodušení a zřehlednění návrhu MPP.

Zavedením přímé regulace způsobu výpočtu kapacit HPP pro zastavitelné T/R plochy doplňující a nové struktury (regulace je stanovena pro obytné TR plochy mimo strukturu areálu vybavenosti, a pro část produkčních ploch se strukturou areálů vybavenosti a areálů produkce), byl návrh MPP doplněn o nové koeficienty regulující přímo míru využití území při zachování ostatních podstatných parametrů jako je struktura a charakter budoucí zástavby. Výsledná přesná kapacita regulovaného množství hrubých podlažních ploch se určuje nově pomocí výpočtu, pro jehož účely byly

zavedeny nové koeficienty základního zastavění budovami a koeficient základní podlažnosti, přičemž oba koeficienty jsou stanoveny pro jednotlivé plochy a lze je vztáhnout i na jednotlivé pozemky/záměry.

V rámci tohoto okruhu vypořádání připomínek a námitek lze tedy shrnout, že na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byla upravena metodika regulativů T/R ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Výpočty HPP budou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a ÚS). Koeficient zastavění bloku byl nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bylo zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Bylo přesně stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Byly umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Bylo umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. Byla umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS stanovit (dohodnout) efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). V grafické části byly upraveny kapacity, vymezení a členění T/R ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky míry využití území, to vše na základě připomínek a námitek.

Rozdíl v upraveném návrhu k opakovanému veřejnému projednání viz příloha č. 10 kapitoly 1 odůvodnění /_01.07.11 Rozdílové schéma úprav vymezení T/R ploch v zastavitelném území.

1.8 Výšková regulace

Revize výškové regulace

V textové části výškové regulace byl doplněn bod, který explicitně uvádí možnost výstavby jednoho ustupujícího podlaží nad úrovní hlavní římsy, podkroví nebo jiných prostorových řešení střechy. Tento doplněk reflektuje stávající regulaci vycházející z Pražských stavebních předpisů a neznamena změnu pravidel, ale jejich jasnější zakotvení v textu Metropolitního plánu.

Dále byl doplněn požadavek přihlídnutí k územní studii při stanovování maximálního počtu nadzemních podlaží ve stabilizovaných plochách, čímž se zpřesňuje podmínka zohlednění okolní zástavby a plánovacích podkladů.

V rámci pravidel pro dominanty byl doplněn text upravující výškovou regulaci budov občanské vybavenosti u sportovních stadionů a obdobných staveb rekreační vybavenosti, kde se výšková regulace v odůvodněných případech neuplatňuje, s výhradou respektování prostorové skladby v památkových rezervacích a zónách.

Metropolitní plán již nestanovuje konkrétní počet podlaží pro překročení maximálního počtu RNP v zastavitelných produkčních lokalitách, protože budovy sloužící zejména pro technologické, výzkumné a administrativní provozy mají atypické dispozice a jejich podlaží mohou výrazně variovat.

Na základě požadavků vzešlých z veřejného projednání byly upraveny hodnoty některých konkrétních ploch výškové regulace, k rozsáhlejší úpravám došlo zejména na základě revize produkčních ploch (viz bod 1.5).

Hladina věží a posuzování panoramat

Na základě požadavků vzešlých z veřejného projednání bylo upraveno vymezení hladin věží, a to zejména ve formě zapracování územních a urbanistických studií.

S ohledem na úpravu způsobu regulace T/R ploch bylo mírně upraveno znění čl. 100 textové části a doplněna poznámka pod čarou, avšak bez podstatné změny významu ustanovení.

Rozdíly v upraveném návrhu k opakovanému veřejnému projednání viz příloha č. 10 kapitoly 1 odůvodnění /_01.08.11 Rozdílové schéma úprav výškové regulace.

1.9 Veřejná prostranství

Rozdíly v upraveném návrhu k opakovanému veřejnému projednání viz příloha č. 10 kapitoly 1 odůvodnění / 01.09.11 Rozdílové schéma úprav vymezení uličních prostranství, 01.09.12 Rozdílové schéma úprav vymezení parků.

1.10 Otevřená krajina

Uspořádání otevřené krajiny

Rozdíly v upraveném návrhu k opakovanému veřejnému projednání viz příloha č. 10 kapitoly 1 odůvodnění / 01.10.11 Rozdílové schéma úprav vymezení T/R ploch v nezastavitelném území (otevřená krajina), 01.10.12 Rozdílové schéma úprav podrobnějšího členění ploch nestavebních bloků a otevřené krajiny.

1.11 ÚSES

Vymezení biocenter a biokoridorů bylo v rámci úpravy návrhu koordinováno s ostatními vrstvami dokumentace. Klíčová je v tomto případě koordinace s novými koridory dopravní infrastruktury. Konceptně se ÚSES nemění a odpovídá oborovým podkladům (Plánům ÚSES) zapracovaným do návrhu po společném jednání. Jedinou výjimkou je území Chráněné krajinné oblasti Český kras, která na území Prahy okrajově zasahuje na jihozápadě. V roce 2024 byl pro toto území schválen nový podklad – Plán ÚSES v CHKO Český kras na základě kterého bylo vymezení ÚSES v Metropolitním plánu revidováno.

Rozdíly v upraveném návrhu k opakovanému veřejnému projednání viz příloha č. 10 kapitoly 1 odůvodnění / 01.11.11 Rozdílové schéma úprav vymezení ÚSES.

1.12 Dopravní infrastruktura

Na základě veřejného projednání nedošlo ke změně dopravní koncepce nebo změně východisek, všechny záměry ale byly postupně prověřeny a na základě aktuálních podkladů upraveny. Klíčová je koordinace dopravní infrastruktury s územními a urbanistickými studiemi, aby bylo dodrženo jedno z pravidel základní koncepce Metropolitního plánu – infrastruktura vychází ze struktury zástavby a ne naopak. Výraznější revizí prošlo vymezení železnice a vymezení vybrané sítě cyklotras.

Železniční uzel Praha a vysokorychlostní tratě

V období po veřejném projednání byla Správou železnic pořízena komplexní studie proveditelnosti modernizace železničního uzlu Praha. Tato studie prověřila různé varianty propojení železničních koridorů v centru Prahy, prověřila potřebu rozšíření stávajících tratí s ohledem na toto propojení a na zapojení nových vysokorychlostních tratí. Součástí studie je i prověření územního rozsahu koridorů i souvisejících zařízení a prověření záborů pozemků pro výstavbu. Jedná se o rozsahem unikátní podklad, který byl v maximální možné míře do upraveného návrhu zapracován. Je tím zajištěna budoucí ochrana území pro modernizaci železnice. Rozvoj železnice je prioritou pro zajištění udržitelného rozvoje města, v návaznosti na Plán udržitelné mobility a koncepci Metropolitního plánu.

Na základě schválení aktualizací ZÚR byly do návrhu doplněny upravené koridory pro realizaci vysokorychlostních tratí Praha-Brno a Praha-Drážďany, pro které byly dříve vymezeny koridory územních rezerv. V souvislosti s vymezením těchto tratí byl vymezen i koridor pro propojení koridorů ve východní části města (Vysokorychlostní trať Praha - Vršovice - Běchovice), a to na základě požadavků Politiky územního rozvoje ČR a upřesnění podkladů ze strany oprávněného investora. Všechny vymezené plochy a koridory byly upraveny na základě zmíněné studie proveditelnosti, aby bylo technicky možné

provádět úpravy související s realizací těchto nových vysokorychlostních tratí. Zásadní jsou nové koridory pro zmíněné propojení pod centrem města (tunelová propojení Smíchov-Karlín a Vršovice-Florenc).

Pražský okruh a nadřazená komunikační síť

Koridory pro významné komunikace zařazené do nadřazené komunikační sítě byly upraveny na základě aktualizovaných podkladů, obecně lze konstatovat, že koridory jsou vymezené v dostatečném rozsahu a došlo jen k mírným modifikacím.

Pro stavby 518 a 519 Pražského okruhu bylo vydáno stanovisko EIA, které stanovilo podmínky pro úpravu podrobné dokumentace. Vymezení koridoru v Metropolitním plánu bylo s těmito úpravami koordinováno, aby reflektovalo dohody v území a zároveň byl minimalizován dopad stavby na životní prostředí už v úrovni územního plánu. Došlo k drobným úpravám mimoúrovňových křižovatek, rozsahu tunelových úseků a k úpravám koridorů pro související přeložky technické infrastruktury (k těm přistupuje s ohledem na svoji podrobnost Metropolitní plán co nejvíce obecně, navržené jsou široké koridory, přeložky budou v jejich rámci dále upřesňovány).

Dále bylo komplexně přepracováno vymezení koridoru pro Radlickou radiálu na základě nové prověřovací studie, která měla za cíl zmírnit dopady stavby na životní prostředí. Byl upraven rozsah koridoru a vymezení tunelových úseků, zásadní změnou ale prošlo vymezení souvisejících přeložek komunikací nižšího řádu, aby bylo možné zbytkové prostory okolo Radlické radiály účelně využít pro zástavbu. Na základě požadavků městských částí byl rozšířen koridor pro Břevnovskou radiálu, přímo se vymezuje tunelový úsek Vypich-Malovanka, jehož realizaci Metropolitní plán dříve umožňoval, ale nevyžadoval. Konkrétní podrobné řešení Břevnovské radiály musí být v budoucnu ještě prověřeno, cílem je ale snížit dopad stavby na životní prostředí.

Veřejná doprava

Na základě veřejného projednání byly doplněny koridory (zpravidla ve formě územní rezervy) pro prověření dalšího rozvoje sítě tramvajových tratí v okrajových částech města a koridory územních rezerv pro prověření budoucího rozvoje sítě metra. Metropolitní plán předpokládá, že po dokončení trasy metra D a připravovaných prodloužení tramvajových tratí bude vhodné realizovat nová tangenciální propojení.

Zpracování systému cyklotras

Metropolitní plán vymezuje pouze základní síť vybraných cyklotras. Po veřejném projednání schválila Rada hl. m. Prahy Systém celoměstských cyklotras jako koncepční podklad pro další rozvoj sítě cyklotras. Návrh Metropolitního plánu byl upraven do souladu s tímto dokumentem s přihlédnutím k podrobnosti a účelu územního plánu.

Vybrané cyklotrasy byly také přizpůsobeny ostatním vrstvám Metropolitního plánu – to znamená, že ne vždy je konkrétní vedení cyklotrasy totožné v Metropolitním plánu a v Systému cyklotras. Vymezení formou propojení dvou bodů ale umožňuje se od osy linie odchýlit, zároveň se předpokládá, že Systém cyklotras bude procházet pravidelnými revizemi na Metropolitním plánu nezávisle. Není účelné následně vždy měnit územní plán, vymezení cyklotras je z povahy věci flexibilní a variabilní.

Na základě požadavků samosprávy v projednání byly nejdůležitější z vybraných cyklotras, které jsou zároveň dostatečně technicky prověřené a v území stabilizované, vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, což může usnadnit jejich realizaci.

Rozdíly v upraveném návrhu k opakovanému veřejnému projednání viz příloha č. 10 kapitoly 1 odůvodnění / 01.12.11 Rozdílové schéma úprav vymezení ploch a koridorů dopravní infrastruktury.

1.13 Technická infrastruktura

Podobně jako u dopravní infrastruktury byly revidovány i záměry technické infrastruktury v návaznosti na aktualizované podklady, připomínky oprávněných investorů a správců sítí a na zpracované územní a urbanistické studie. Jedná se zpravidla o drobné korekce a doplnění bez dopadu na koncepci. Za významnější úpravu lze považovat vymezení plochy pro energocentrum u Ústřední čistírny odpadních vod včetně navazujících teplovodů. Jde o důležitou investici do udržitelného rozvoje města, zařízení může zásobovat teplem podstatnou část Podbabu i Dejvic spolu s novou zástavbou v Bubnech. Dohromady s rozšířením kolektorové sítě a doplněním dalšího zdroje v ZEVO Malešice bude možné propojit stávající systémy zásobování teplem a celý systém posílit. Dále byl přehodnocen přístup Metropolitního plánu k systému elektronických komunikací, v současné době již není nezbytné, aby územní plán vymezoval konkrétní plochy pro datová centra, telefonní ústředny a jiná zařízení, která se umísťují již dnes v podstatě kdekoli bez přímého vymezení. Postačí obecná ustanovení v textové části.

Rozdíly v upraveném návrhu k opakovanému veřejnému projednání viz příloha č. 10 kapitoly 1 odůvodnění / 01.13.11 Rozdílové schéma úprav vymezení ploch a koridorů technické infrastruktury.

1.14 Veřejná vybavenost

Koncepce veřejné vybavenosti

Na základě vyhodnocení požadavků uplatněných ve veřejném projednání byla v článku 143 rozšířena definice rekreační vybavenosti ve prospěch související polyfunkce, v čl. 145 byla v komerčních lokalitách přidána možnost umísťování rekreační vybavenosti a v čl.

149 byla v rámci stávajících ploch komerční, občanské a rekreační vybavenosti přidána možnost umístování souvisejících budov, veřejných prostranství a staveb dopravní a technické infrastruktury.

Veřejná komerční vybavenost

Na základě vyhodnocení požadavků uplatněných ve veřejném projednání a vydaných územních rozhodnutí byla část vymezených ploch stávající komerční vybavenosti zrušena a v případě objemnějších záměrů nahrazena obytnou transformační plochou, v lokalitách modernistické struktury (07) bylo také nově vymezeno několik těchto ploch. Koncepce této regulace tak nebyla významným způsobem dotčena.

Rozdíly v upraveném návrhu k opakovanému veřejnému projednání viz příloha č. 10 kapitoly 1 odůvodnění / 01.14.11 Rozdílové schéma úprav vymezení veřejné vybavenosti.

1.15 Veřejně prospěšné stavby a opatření

Veřejná vybavenost jako VPS

Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání a připomínek a námitek směřujících k právní kontinuitě a k požadavkům na vymezení veřejné vybavenosti jako VPS byly nově vymezeny některé plochy rezervované pro doplnění veřejné vybavenosti jako veřejně prospěšné stavby pro uplatnění předkupního práva dle článku 152, a to vzhledem k tomu, že nebylo možné využít institutu VPS pro vyvlastnění dle stavebního zákona pro tento typ staveb.

Rozdíly v upraveném návrhu k opakovanému veřejnému projednání viz příloha č. 10 kapitoly 1 odůvodnění / 01.15.11 Rozdílové schéma úprav VPS, VPO a staveb pro obranu a bezpečnost.

1.16 Podrobnější územně plánovací podklady a dokumentace

Pořizovatel obdržel k návrhu MPP mnoho požadavků od různých účastníků, od městských částí, zájmové skupiny a veřejnost, až po dotčené vlastníky, na vymezení podmíněnosti, a to v odlišné formě, avšak zpravidla s obdobnými cíli, které lze shrnout do dvou hlavních požadavků či kritérií.

Prvním kritériem bylo zajištění koncepčního a komplexního řešení vybraných území z hlediska urbanistického a z hlediska požadovaného podrobnějšího prověření (ve smyslu znemožnění tzv. salámové metody), druhým kritériem pak bylo zajištění kontroly a kontrolovatelnosti vývoje daného území v rámci adekvátního řešení veřejné infrastruktury a jejích vyvolaných deficitů souvisejících se zvýšením míry využití území, ať už vymezením nových zastavitelných ploch či jiným zhodnocením pozemků, přičemž tento druhý okruh de

facto směřuje k požadavkům na určitou formu etapizace, podmíněnosti veřejnou infrastrukturou či požadavky kompenzovat navýšení míry využití území různými formami plnění ve smyslu transparentního, předvídatelného a závazného způsobu stanovení požadavků ze strany veřejného sektoru vůči sektoru soukromému.

Pořizovatel všechny obdržené připomínky, zásadní připomínky, námítky a stanoviska roztřídil do několika okruhů, komplexně a ve vzájemných souvislostech posoudil a vyhodnotil tak, aby bylo možné nalézt co největší míru shody a uspokojení požadavků účastníků veřejného projednání ve smyslu průniku cílů jednotlivých okruhů požadujících určité formy podmíněnosti při respektování faktu, že požadavky jsou často protichůdné, ale územně plánovací dokumentace musí být dohodou v území v právě jedné podobě.

Podrobněji vysvětleno viz kapitola 9 odůvodnění, k čl. 162 a 163.

V souvislosti úpravou způsobu regulace T/R ploch a rapidnímu nárůstu počtu vznikajících dohod v území, zejména ve formě územních a urbanistických studií, byla do Metropolitního plánu doplněna řada ustanovení umožňující efektivní využití podrobnějších dokumentací. Podrobnější prověření a navazující dohody není vhodné z hlediska systému územního plánování a zejména délky a nákladnosti procesů zpětně promítat do Metropolitního plánu napřímo, ale mohou být fixovány smluvně anebo formou podrobnější ÚPD apod. Aby to bylo možné, musí jim nastavení regulativů Metropolitního plánu poskytnout odpovídající prostor a procesní i věcnou flexibilitu. Proto byly zavedeny nebo upraveny např. ustanovení týkající se vzniku dohod nad umístěním veřejných prostranství nebo veřejné vybavenosti (odst. 2 čl. 77, odst. 3 čl. 83, 86 a 147), příp. ÚSES (čl. 116), ustanovení rozšiřující možnosti koordinace mezi záměry (odst. 4 čl. 95, odst. 5 čl. 96), anebo ustanovení umožňující odchytil se od stanoveného typu struktury (odst. 6 čl. 40) nebo kapacity HPP (odst. 7 čl. 96), pakliže bude takové řešení dohodnuto na podkladě podrobnější dokumentace.

1.17 Podmíněnost

Z obdržených připomínek a námitek vyplynuly požadavky na podmíněnost územními studii a regulačními plány, požadavky na zapracování pořizovaných změn stávajícího ÚP nenárokově zhodnocujících pozemky, požadavky na zohlednění uzavřených smluv a dohod v úrovni samosprávy hl. m. Prahy a městských částí, požadavky na kontrolovatelnost nenárokového navyšování míry využití území prostřednictvím návrhu MPP, jakož i požadavky na transparentnost, rovný přístup a primárně pak právní kontinuitu. Všechny tyto okruhy a požadavky byly komplexně a ve vzájemných souvislostech prověřeny.

Na základě tohoto prověření dospěl pořizovatel v rámci správní úvahy ve spolupráci s určeným zastupitelem a v koordinaci se zpracovatel

dospěl k závěru, že požadavkům je možno komplexně vyhovět efektivnější a účelnější cestou (vyhovění částečné či vyhovění jinak), a to de facto ve smyslu požadavků připomínkových, byť byly požadavky často zcela protichůdné.

Do návrhu MPP byl proto na základě vyhodnocení výsledků projednání a zohlednění všech obdržných připomínek doplněn regulativ do textové i grafické části, na základě kterého bude v určitých plochách rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy (dále zkráceně podmíněnost plánovací smlouvou) dle § 323 odst. 10, ve spojení s § 323 odst. 9 NSZ. Byly stanoveny podmínky pro jejich uzavření, lhůta a základní obsah.

Podmíněnost plánovací smlouvou byla provázána na stávající právní stav a zohledňuje právní kontinuitu tak, aby nepoškodila vlastníky z hlediska nepřiměřeného zásahu do jejich práv, tj. byla aplikována zpravidla na zhodnocovaný rozdíl HPP, který návrh MPP navyšuje oproti stávajícímu ÚP, tj. stávajícímu právnímu stavu, zpravidla právě zapracováním pořizované změny stávajícího ÚP. Byly zároveň stanoveny výjimky, pro které se podmíněnost nepoužije. Současně tato podmíněnost zpravidla nebyla vymezena na pozemcích hl. m. Prahy, neboť by se de facto jednalo o nicotný regulativ.

Příslušné regulativy nově doplňované podmíněnosti plánovací smlouvou do textové části návrhu MPP byly odvozeny z praxe hl. m. Prahy z důvodu legitimního očekávání vlastníků a transparentního, rovného a předvídatelného chování veřejného sektoru vůči nim. Z toho důvodu bylo přihlédnuto k Metodice spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, schválené Zastupitelstvem hl. m. Prahy 27. 1. 2022, z hlediska kontinuity a předvídatelnosti.

Lze dodat, že možnost podmíněnosti rozhodování v území územními studiemi a regulačními plány byla prověřena a na základě tohoto prověření nebude do návrhu MPP zaváděna, respektive v něm nebude využita. Podmíněnost plánovacími smlouvami lze považovat za adekvátní náhradu a rámcové vyhovění smyslu a účelu požadavků připomínkových.

Z důvodu právní kontinuity a nezatížení vlastníků nad rámec jejich legitimního očekávání byla podmíněnost plánovací smlouvou aplikována pouze v rozsahu rozdílu realizovatelných HPP dle návrhu MPP oproti stávajícímu územnímu plánu, tj. stávajícímu právnímu stavu. Z tohoto důvodu byla nově definována hladina HPP_{ref} , tj. referenční hladina množství HPP, které je de facto „právně nárokové“.

Podmíněnost plánovací smlouvou tak bude reflektovat stávající právní stav i právní kontinuitu, a nebude tak nepřiměřeně zasahovat do práv vlastníků dotčených pozemků. S ohledem na legitimní očekávání vlastníků a požadavky na transparentní, rovné a předvídatelné chování municipalit bude i při uzavírání podmiňujících plánovacích smluv reflektována dosavadní praxe hl. m. Prahy při uzavírání plánovacích smluv (resp. dříve smluv o spolupráci), tj. stávající Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy.

Aplikace podmíněnosti plánovacími smlouvami v návrhu MPP, resp. uzavření samotné podmiňující plánovací smlouvy mezi stavebníkem a HMP, dále přináší mnoho výhod, a to pro všechny smluvní strany, čímž lze konstatovat, že tento institut nejenže v sobě de facto zahrnuje podmíněnost územními studiemi (ve smyslu podrobnějšího odborného podkladu, který prověřil koncepčně a komplexně dané území), ale přináší i benefit v podobě rychlosti, efektivity a flexibility možného docílení dohody v územním plánování a dále možnost řešit a zasmluvnit i nezbytnou oblast soukromoprávní, ať už se jedná o dohodu nad spolufinancováním lokality a spolupodílení se na kompenzaci negativních externalit rozvoje, tj. na vyvolaných deficitech veřejné infrastruktury, či potřebná majetkoprávní vyrovnání.

Podmíněností plánovacími smlouvami se v návrhu MPP především jasně a transparentně stanoví požadavek hl. m. Prahy na uzavření plánovací smlouvy v souvislosti s výstavbou na dotčeném území při nenárokovém zhodnocení pozemků vlastníka, resp. právně nenárokovém zvýšení míry využití území právě prostřednictvím návrhu MPP. Jedná se proto na základě vyhodnocení zkušeností z praxe a reálných potřeb hl. m. Prahy o vhodnou úpravu podmíněnosti rozhodování v území, která zároveň naplňuje i podmínku souladu s veřejným zájmem.

Podrobněji vysvětleno viz kapitola 9 odůvodnění, k čl. 160 a 161. Rozdíly v upraveném návrhu k opakovanému veřejnému projednání viz příloha č. 10 kapitoly 1 odůvodnění / 01.17.11 Schéma vymezení ploch podmíněných plánovací smlouvou

1.18 Zapracování změn platného územního plánu

Zapracování změn ÚP je legitimně požadováno z důvodu právní kontinuity a také proto, že zastupitelstvo hl. m. Prahy, jakožto nejvyšší orgán samosprávy, již jednou rozhodlo o požadavku prověřit určité řešení v územně plánovací dokumentaci, resp. její změně. Je třeba uvést, že změna platného plánu má de facto z pohledu stavebního zákona a vůle samosprávy stejnou váhu, neboť se v obou případech jedná o závaznou ÚPD.

Obecně platí, že všechny připomínky a námitky směřující k zapracování pořizovaných změn platného ÚP do MPP byly komplexně prověřeny a že pokud zapracování dané změny do návrhu MPP nic nebránilo, pořizovatel takovým požadavkům vyhověl.

Důvodem pro eventuální nevyhovění mohl být rozpor změny ÚP se stanoviskem dotčeného orgánu, rozpor změny s koncepcí návrhu MPP, neaktuálnost, nerelevantnost či duplicita změny ÚP či procesní stav změny ÚP, který směřuje k neschválení či ukončení dané změny, ať už na základě výsledků projednání pořizovatelem či na základě politického rozhodnutí samosprávy. Lze však shrnout, že i přes výše uvedený výčet možných důvodů pro nezapracování pořizované změny ÚP do návrhu MPP, se podařilo drtivou většinu pořizovaných změn zapracovat a zohlednit.

V rámci této problematiky je ale nutné uvést ještě jedno zásadní hledisko, které vstoupilo do rozhodnutí o tom, které změny a v jaké podobě budou moci být zapracované, a tím je vedle hlediska procesního (pořizovatelského) hledisko politické (samosprávné), neboť u změn ÚP se obvykle jedná o nenárokové zhodnocení pozemků a pro takovýto krok musí panovat politická shoda v Zastupitelstvu HMP, aby vůbec mohla být změna ÚP schválena a vydána. Tyto informace jsou pak koordinovány a tlumočeny vůči pořizovateli prostřednictvím určeného zastupitele, který dle zákona disponuje mandátem zastupovat v procesu pořizování MPP vůči samosprávě hl. m. Prahy. Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy² (dále také Metodika nebo Metodika plánovacích smluv hl. m. Prahy) byla schválena Zastupitelstvem hl. m. Prahy, usnesením č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022, následně byla usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 22/10 ze dne 27. 3. 2025 dílčím způsobem aktualizována ve smyslu požadavku na uzavírání smluv dle Metodiky jako veřejnoprávních plánovacích smluv³ dle § 130 a násl. NSZ.

V tomto kontextu platí, že od ledna 2022, kdy Zastupitelstvo hl. m. Prahy přijalo svým usnesením Metodiku, dochází při schvalování a vydávání změn ÚP Zastupitelstvem hl. m. Prahy a jeho poradními orgány k ověřování souladu jednotlivých dohod v území na platformě změn ÚP právě prostřednictvím této Metodiky, která stanoví doporučení pro politické rozhodnutí, v jakých mantinelech by se měla pohybovat kompenzace a spoluúčast investora či developera vůči veřejnému sektoru jako spolupodíl na vyvolaných nákladech a deficitech veřejné infrastruktury, vzniklých právě se zvýšením míry využití území a nenárokovým zhodnocením pozemků.

Tento princip se v posledních letech v hl. m. Praze významně osvědčil a nese celou řadu benefitů, jakými jsou např. zásadní urychlení procesů změn ÚP a územního rozvoje v Praze, zvýšení motivace spolupracovat mezi soukromým a veřejným sektorem, vyšší péče o kvalitu urbanistického řešení jednotlivých lokalit, poskytování vzájemné součinnosti při realizaci záměrů, předvídatelné chování obou stran, transparentnost a rovný přístup apod.

S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že samotná kladně projednaná změna ÚP z pohledu procesního a kladně předložená pořizovatelem voleným orgánům ke schválení a vydání zdaleka nemusí automaticky znamenat, že daná změna ÚP má podporu samosprávy, resp. že bude podpořena politickým rozhodnutím vůlí Zastupitelstva. Je proto pro pořizovatele velice komplikované, aby sám bez informace od samosprávy vyhodnotil, které změny ÚP je možné do návrhu MPP zapracovat a které nikoli, neboť volené orgány jednájí o změnách ÚP na pravidelné, zpravidla každoměsíční

² <https://praha.eu/metodika-spoluucasti-investoru>

³ <https://praha.eu/planovaci-smlouvy>

bázi, jak na úrovni Výboru pro územní rozvoj Zastupitelstva hl. m. Prahy a Rady hl. m. Prahy, tak na úrovni Zastupitelstva hl. m. Prahy. Dynamika těchto procesů a projednávání je tak značná, že pro vypořádání požadavků na zapracování změn ÚP bylo nutné úzce spolupracovat právě s určeným zastupitelem.

Pro rozhodnutí o zapracování či nezapracování konkrétních změn ÚP do návrhu MPP bylo nezbytně nutné učinit rozhodnutí v reálném čase a v konkrétním momentě uzavřít pokyny pro zpracovatele pro zapracování změn ÚP do návrhu MPP. Bylo proto nutné hledat řešení, jak na jednu stranu maximálně respektovat koordinaci územně plánovací činnosti, legitimní očekávání žadatelů o změny ÚP a veškeré procesy a úkony, které již byly kladně učiněny a odpracovány na platformě změn ÚP, ale zároveň na druhou stranu zajistit, aby se vlivem dynamicky se měnících názorů samosprávy či spíše absencí názoru a finálního verdiktu Zastupitelstva hl. m. Prahy při rozhodování o konkrétní změně ÚP s velkým předstihem, než bude její proces zcela dokončen, zcela nezablokovala možnost přijetí návrhu MPP jako celku.

Pořizovatel se proto v rámci své správní úvahy v koordinaci s určeným zastupitelem zabýval prověřením možností, jak na takovou situaci reagovat. Zjednodušeně řečeno bylo nutné nalézt takové řešení, jak změny ÚP zapracovat do návrhu MPP z důvodu kontinuity, ale zároveň neriskovat komplikaci pro územní plán jako celek, byla-li by zapracována některá ze změn ÚP, která v době schvalování a vydávání MPP zároveň ještě nesplnila požadavky Zastupitelstva hl. m. Prahy na dohodu v území definovanou právě výše uvedenou Metodikou spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy.

Zapracovány proto primárně byly ty změny ÚP, u kterých pořizovatel od určeného zastupitele či z procesu projednávání dané změny disponoval informací o názoru dotčených orgánů a samosprávy, včetně názoru městské části.

Aby bylo možné dále zapracovat do návrhu MPP pořizované změny ÚP, které k datu uzavření dat MPP před zahájením prací na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nedisponovaly explicitní garancí o splnění požadavků dle Metodiky ve smyslu informace od samosprávy a určeného zastupitele, bylo třeba hledat takové řešení, které zohlední jak kontinuitu procesu pořizování změny, tak zároveň kontinuitu právní, ověření nenárokového navyšování hodnoty pozemků prostřednictvím Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy a primárně pak názoru samosprávy v rámci jejího svrchovaného mandátu Zastupitelstva hl. m. Prahy prostřednictvím určeného zastupitele. Takový postup se podařilo nalézt, prostřednictvím nově implementovaného regulativu na základě vypořádání připomínek a vyhodnocení výsledků projednání, a to podmíněností plánovací smlouvou viz níže.

1.19 Přejchodná ustanovení

Regulativ pro nedokončené záměry byl do návrhu Metropolitního plánu Prahy doplněn na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, zejména s ohledem na námitky a připomínky upozorňující na nepřiměřený zásah do právní jistoty stavebníků.

Podrobněji vysvětleno viz kapitola 9 odůvodnění, k čl. 167.

Obsah článku o Digitálním plánu, který byl původně samostatně uveden jako čl. 167, byl začleněn do úvodních ustanovení k čl. 1 Metropolitní plán.