

Podnět ke změně Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

„Územní studie JM II“

podle ustanovení § 108 - § 111 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Navrhovatel

Orgán veřejné správy

Městská část Praha 11

Ocelíkova 672/1

149 41 PRAHA 415

zastoupená starostou Ing. Martinem Sedeke, gesce územní rozvoj

T: 267 902 204, E: sedekem@praha11.cz

Oprávnění podat podnět

Orgány veřejné správy, městské části a hl. m. Praha mohou podat návrh na pořízení změny ÚP (dále jen „podnět“) přímo pořizovateli (Magistrát hl. m. Prahy, Odbor územního rozvoje, Jungmannova 35/29, 111 21 Praha 1).

V případě, že podnět podávaný městskou částí zasahuje na území více městských částí, musí být totožný návrh podán v požadované podobě kromě pořizovatele i na všechny ostatní dotčené městské části.

Název územně plánovací dokumentace

Územní plán hl. m. Prahy (Metropolitní plán)

Předmět navrhované změny

LOKALITA Č. 062 / CHODOV – KOMERCE, LOKALITA Č. 076 / ROZTYLY, LOKALITA Č. 542 / SÍDLIŠTĚ CHODOV a LOKALITA Č. 549 / SÍDLIŠTĚ HORNÍ ROZTYLY – ÚS Roztylská

Požadujeme v lokalitách č. 062 / Chodov komerce, č. 076 / Roztyly, č. 542 / Sídliště Chodov a č. 549 / Sídliště Horní Roztyly, v ploše řešeného území ÚS Roztylská, vymezeného v příloze usnesení RHMP č. 232 ze dne 09.02.2026, vymezit pomocí nástrojů MPP plochu, ve které je podmínkou pro rozhodování v území zpracování územní studie.

Odůvodnění

Městská část Praha 11 (dále jen „MČ Praha 11“) měla k návrhu MPP v lokalitách č. 062 / Chodov-komerce, č. 076 / Roztyly, č. 542 / Sídliště Chodov a č. 549 / Sídliště Horní Roztyly v rámci společného jednání v roce 2018, veřejného projednání v roce 2022 a opakovaného veřejného projednání v roce 2025 množství zásadních připomínek, které většinou nebyly zohledněny.

MČ Praha 11 má zájem na zpracování takové ÚS, která bude respektovaným nástrojem pro vyřešení dlouhodobých problémů území, pro ochranu hodnot území a koordinování zájmů všech aktérů, kteří se podílejí na tvorbě a využívání území.

Aby bylo tohoto cíle dosaženo je třeba, aby v době zpracování ÚS nebyly v území samostatně povolovány změny, které by posléze nebyly v souladu s řešením navrženým v ÚS nebo by realizaci takového řešení znemožnily. Území je třeba řešit komplexně jako jeden celek včetně všech návazností a souvislostí.

Přílohy

Příloha č. 1 – Krycí list lokality č. 062 / Chodov komerce

Příloha č. 2 – Krycí list lokality č. 076 / Roztyly

Příloha č. 3 – Krycí list lokality č. 542 / Sídliště Chodov

Příloha č. 4 – Krycí list lokality č. 549 / Sídliště Horní Roztyly

Příloha č. 5 – Usnesení RHMP č. 232 ze dne 09.02.2026

Příloha č. 6 – Návrh změny MPP

Z 01	Z 02	Z 03	Z 04	Z 05	Z 06	Z 07	Z 08	Z 09	Z 10	zN 11	zN 12	zN 13	N 14	N 15	N 16	N 17	N 18	N 19	N 20
------	------	-------------	------	------	------	------	------	------	------	-------	-------	-------	------	------	------	------	------	------	------

TYP STRUKTURY: hybridní struktura

062 / Chodov komerce

SPRÁVNÍ OBVOD

Praha 11

MĚSTSKÁ ČÁST

Praha 11

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ

Chodov

ROZLOHA

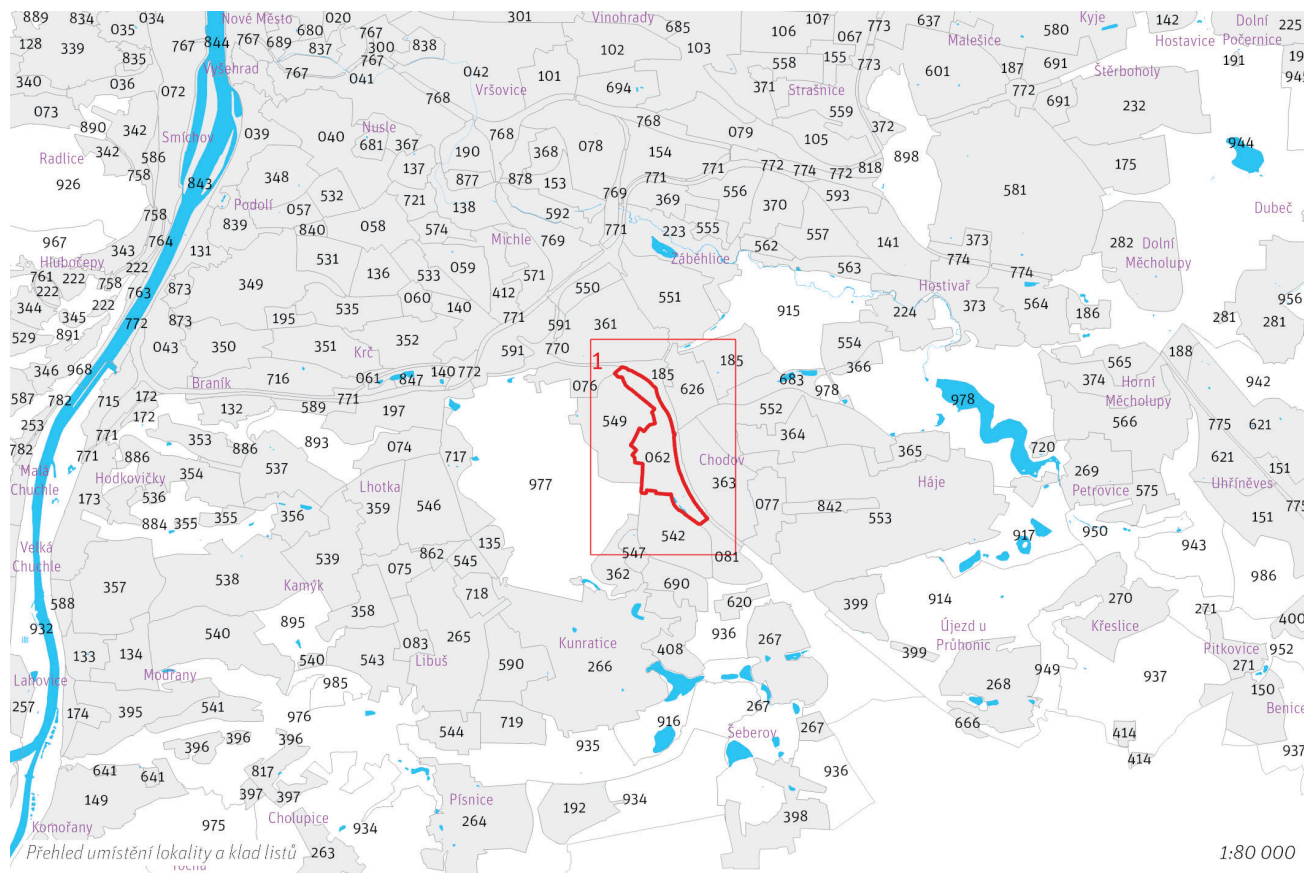
52 ha

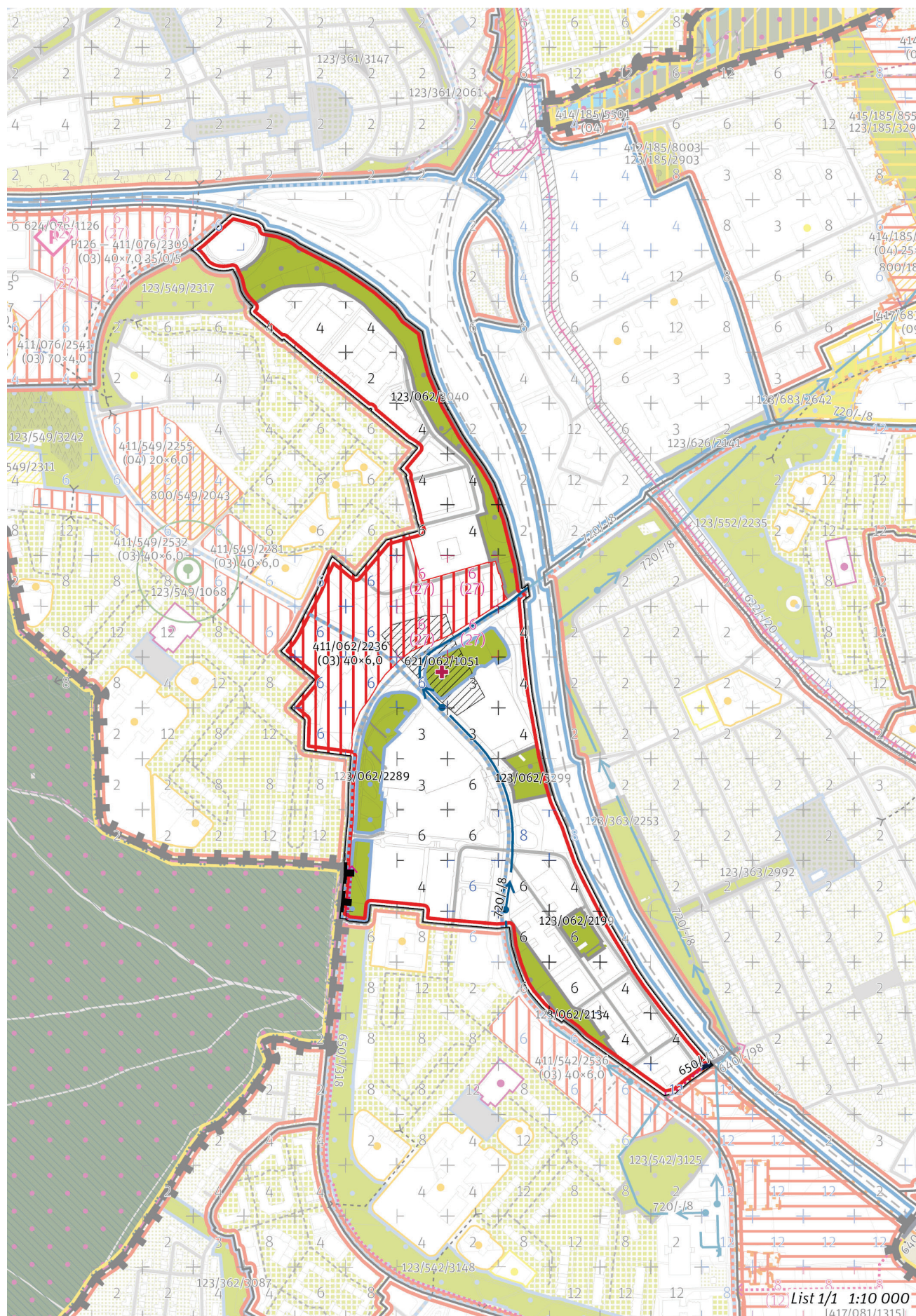
Z	(03)
ZASTAVITELNOST: zastavitelná stavební	TYP STRUKTURY: hybridní struktura
/ O	[S]
ZPŮSOB VYUŽITÍ: zastavitelná obytná	MÍRA STABILITY: stabilizovaná

POPIS CÍLOVÉHO CHARAKTERU LOKALITY

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Chodov komerce se strukturou hybridní. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ŽÚR s názvem Městská krajina Prahy.

Lokalita Chodov komerce je vymezena jako lokalita s hybridní strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, ve vymezených transformačních plochách doplnění zástavby s ohledem na potenciál místa a dotvoření výškové kompozice lokality v oblastech se stanovenou hladinou věží. Využití lokality je stanoveno jako obytné, součástí lokality jsou budovy administrativy a komerční vybavenosti.





100 / MĚSTSKÁ PŘÍRODA

Městské parky

123/062/2134 Park Chodov - místní park
123/062/2199 The park - místní park
123/062/2289 Okolí centra Chodov - lokální park
123/062/3040 Park na kopci II. - místní park
123/062/3299 Park budovatelů metra - místní park

-> Městský park, čl. 84

-> Hierarchie městských parků, čl. 85

200 / VYSTAVĚNÉ PROSTŘEDÍ

-> (03) Hybridní struktura, čl. 43

Výšková regulace

Místo se stanovenou hladinou věží XVIII. Chodov
Podíl zástavby, pro který je možné uplatnit hladinu věží: 50 %
Maximální výška věží: 100 m

-> Hladina věží, čl. 100

-> Panoramata a veduty k ochraně čl. 104–105

-> Příloha č. 1 textové části: Panoramata a veduty

300 / VYUŽITÍ ÚZEMÍ

-> Zastavitelná obytná lokalita a plocha, čl. 63

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

400 / STABILITA A MÍRA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

-> Typy stability lokalit, čl. 69

Zastavitelné transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury

Transformační plocha **411/062/2236** o rozloze 87729 m²

Typ struktury: hybridní struktura

Způsob využití: obytná

Z_{max}: 75 %

Z_z: 40 %

V_z: 6,0

V ploše anebo její části je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy.

-> Míra využití území k zastavění pro transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury, čl. 76

500 / KRAJINNÁ INFRASTRUKTURA

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

600 / DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Veřejná doprava / Metro

621/062/1051 Nový vestibul stanice metra Chodov — návrh

-> Systém veřejné dopravy, čl. 121

-> Metro, čl. 122

Bezmotorová doprava

640/-/98 Propojení přes D1 u The Park — návrh

650/-/119 Cyklotrasa na lávce přes D1 u Chodova — návrh

650/-/318 Cyklotrasa U Kunratického lesa — návrh

-> Bezmotorová doprava, čl. 127–128

700 / TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Zásobování vodou

720/-/8 Přiváděcí vodovodní řad Vodojem Chodová - Čerpací stanice Kyjský uzel — návrh

-> Zásobování vodou, čl. 135

800 / VEŘEJNÁ VYBAVENOST

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

900 / VEŘEJNÝ ZÁJEM

Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury

910-621/062/1051 Nový vestibul stanice metra Chodov

Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury

910-720/-/8 Přiváděcí vodovodní řad Vodojem Chodová - Čerpací stanice Kyjský uzel

-> Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnost státu a plochy asanací, čl. 150–152

Navrhované veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnost státu jsou vymezeny v grafické části ve výkrese Z 04 a jejich výčet je uveden v příloze č. 2/900.

Podmíněnost

994/062/1010 Plocha podmíněná plánovací smlouvou se lhůtou pro její uzavření 6 let ode dne nabytí účinnosti Metropolitního plánu

-> Podmíněnost, čl. 160–163

Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou vymezeny v grafické části ve výkrese Z 01 a jsou popsány v samostatné příloze č. 3 Krycí listy podmíněnosti.

Z 01	Z 02	Z 03	Z 04	Z 05	Z 06	Z 07	Z 08	Z 09	Z 10	zN 11	zN 12	zN 13	N 14	N 15	N 16	N 17	N 18	N 19	N 20
------	------	-------------	------	------	------	------	------	------	------	-------	-------	-------	------	------	------	------	------	------	------

TYP STRUKTURY: hybridní struktura

076 / Roztyly

SPRÁVNÍ OBVOD

Praha 11, Praha 4

MĚSTSKÁ ČÁST

Praha 11, Praha 4

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ

Chodov, Michle

ROZLOHA

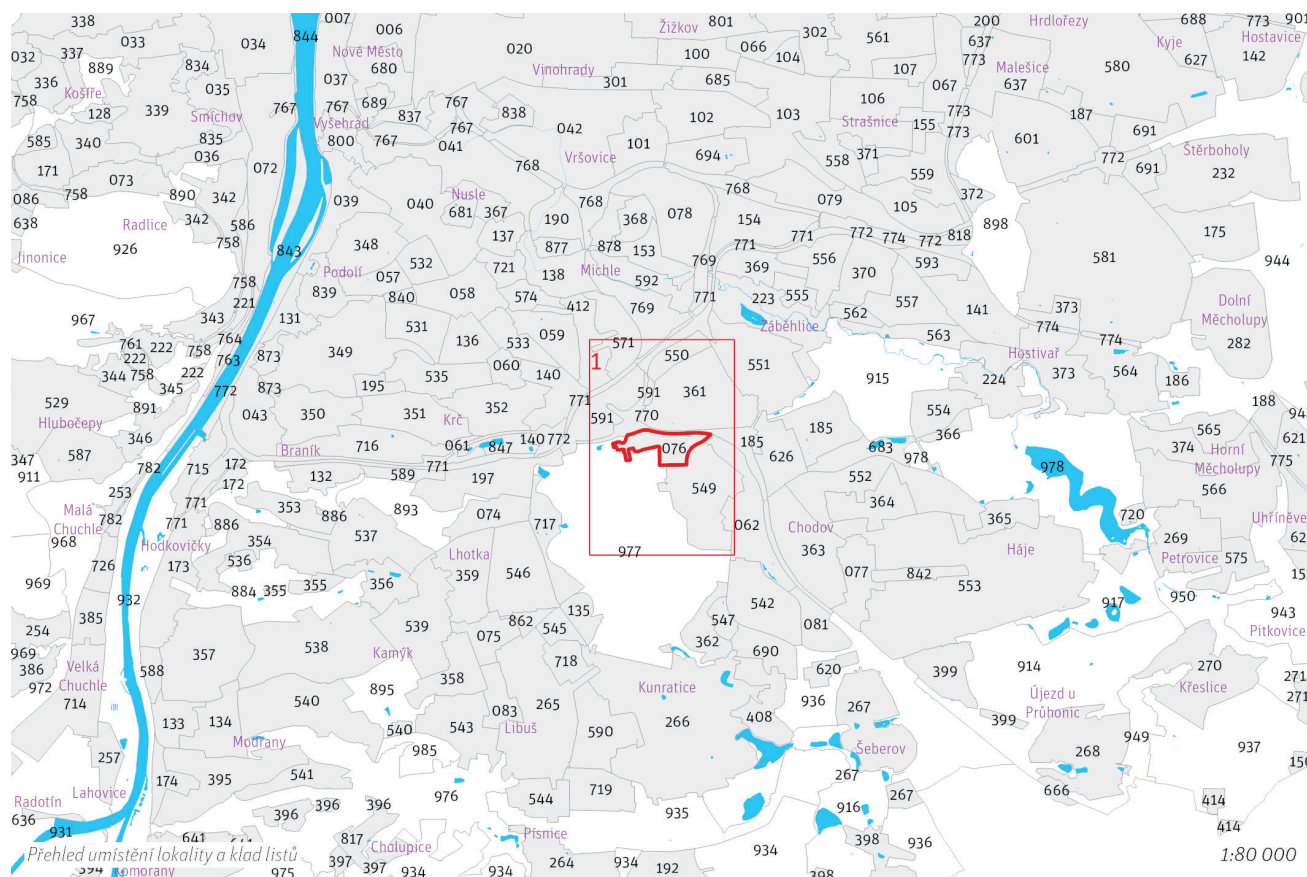
22 ha

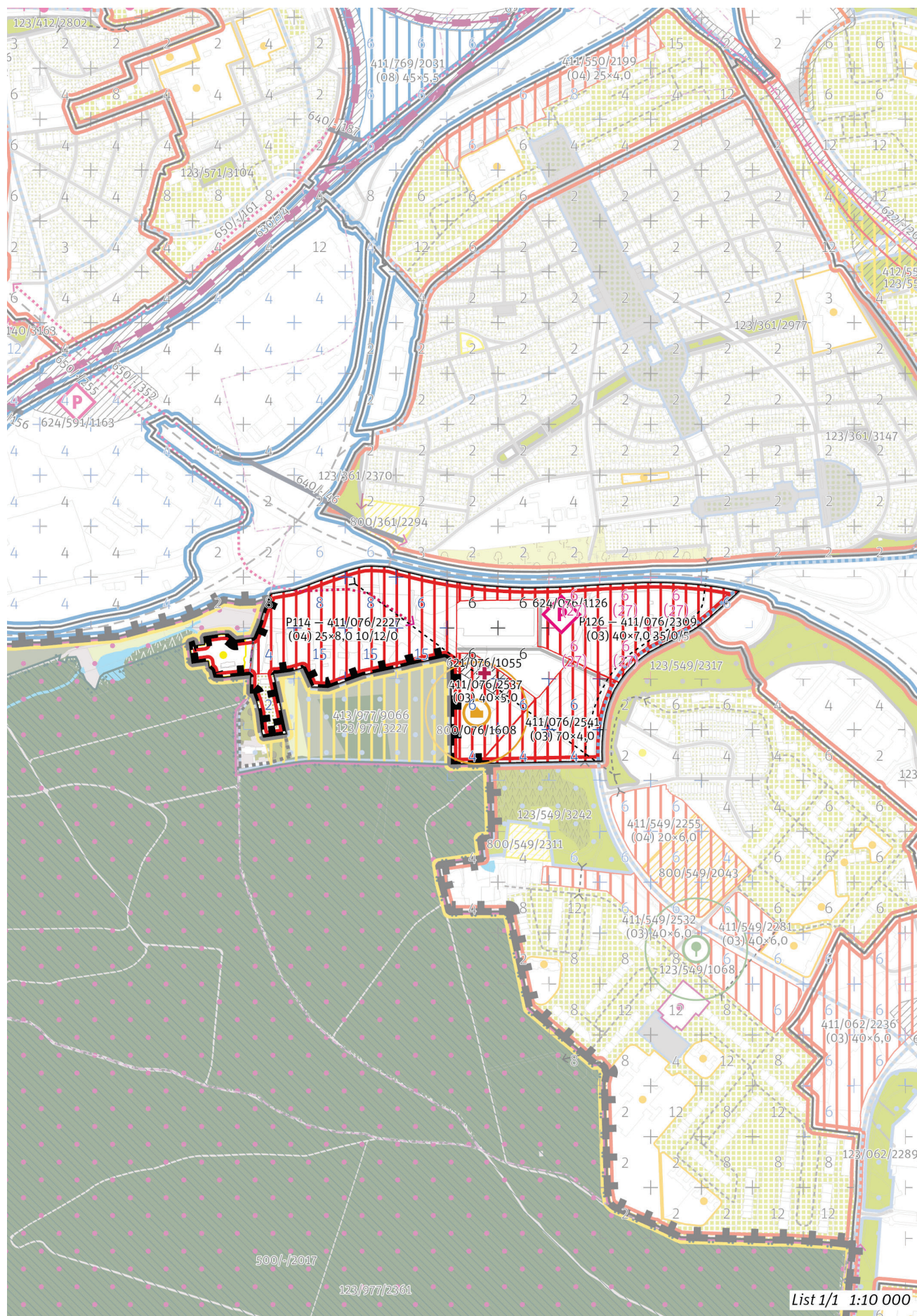
Z	(03)
ZASTAVITELNOST: zastavitelná stavební	TYP STRUKTURY: hybridní struktura
/ O	[T]
ZPŮSOB VYUŽITÍ: zastavitelná obytná	MÍRA STABILITY: transformační

POPIS CÍLOVÉHO CHARAKTERU LOKALITY

Naplnit potenciál zastavitelné, transformační, obytné lokality Roztyly se strukturou hybridní. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem **Městská krajina Prahy**.

Lokalita Roztyly je vymezena jako lokalita s hybridní strukturou. Cílem navržených regulativů je určení prostorového uspořádání, dotvoření sítě veřejných prostranství, dotvoření výškové kompozice lokality v oblastech se stanovenou hladinou věží a posílení prostupnosti do metropolitního parku Kunratický les.





List 1/1 1:10 000

100 / MĚSTSKÁ PŘÍRODA

Městské parky

V oblasti nových struktur P114 umístit park o minimální velikosti 12 % z plochy o rozloze 73046 m².

-> *Koeficienty veřejných prostranství čl. 87*

200 / VYSTAVĚNÉ PROSTŘEDÍ

-> *(03) Hybridní struktura, čl. 43*

Uliční prostranství

V oblasti nových struktur P114 umístit uliční prostranství o minimální velikosti 10 % z plochy o rozloze 73046 m².

V oblasti nových struktur P126 umístit uliční prostranství o minimální velikosti 35 % z plochy o rozloze 53539 m².

-> *Koeficienty veřejných prostranství čl. 87*

Výšková regulace

Místo se stanovenou hladinou věží XVII. Roztyly

Podíl zástavby, pro který je možné uplatnit hladinu věží: 50 %

Maximální výška věží: 80 m

-> *Hladina věží, čl. 100*

-> *Panoramata a veduty k ochraně čl. 104–105*

-> *Příloha č. 1 textové části: Panoramata a veduty*

300 / VYUŽITÍ ÚZEMÍ

-> *Zastavitelná obytná lokalita a plocha, čl. 63*

S ohledem na předpokládané nadlimitní zasažení území hlukem preferovat takové prostorové uspořádání zástavby v exponovaných částech lokality, které sníží hlukovou zátěž tzv. chráněné zástavby ve smyslu § 30 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví.

400 / STABILITA A MÍRA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

-> *Typy stability lokalit, čl. 69*

Zastavitelné transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury

Transformační plocha **411/076/2537** o rozloze 23952 m²

Typ struktury: hybridní struktura

Způsob využití: obytná

$Z_{\max}$: 75 %

Z_z : 40 %

V_z : 5,0

V ploše se nachází požadavek na umístění veřejné vybavenosti vyjádřený bodem.

V ploše anebo její části je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy.

Transformační plocha **411/076/2541** o rozloze 31399 m²

Typ struktury: hybridní struktura

Způsob využití: obytná

$Z_{\max}$: 100 %

Z_z : 70 %

V_z : 4,0

-> *Míra využití území k zastavění pro transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury, čl. 76*

Zastavitelné transformační a rozvojové plochy v oblastech nových struktur

Transformační plocha **411/076/2227** o rozloze 73046 m²

Typ struktury: heterogenní struktura

Způsob využití: obytná

$Z_{\max}$: 55 %

Z_z : 25 %

V_z : 8,0

Transformační plocha patří do oblasti nových struktur P114 s parametrickými regulativy $UP_{\min} = 10 \%$, $PP_{\min} = 12 \%$, $OV_{\min} = 0 \%$.

Transformační plocha **411/076/2309** o rozloze 53539 m²

Typ struktury: hybridní struktura

Způsob využití: obytná

$Z_{\max}$: 75 %

Z_z : 40 %

V_z : 7,0

Transformační plocha patří do oblasti nových struktur P126 s parametrickými regulativy $UP_{\min} = 35 \%$, $PP_{\min} = 0 \%$, $OV_{\min} = 5 \%$.

V ploše anebo její části je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy.

Oblast nových struktur **P114** o souhrnné rozloze 73046 m², pro kterou jako celek platí:

Minimální podíl uličních prostranství UP_{min} : 10 %

Minimální podíl městských parků PP_{min} : 12 %

Minimální podíl občanské vybavenosti OV_{min} : 0 %

Plochy tvořící oblast nových struktur: 411/076/2227

Oblast nových struktur **P126** o souhrnné rozloze 53539 m², pro kterou jako celek platí:

Minimální podíl uličních prostranství UP_{min} : 35 %

Minimální podíl městských parků PP_{min} : 0 %

Minimální podíl občanské vybavenosti OV_{min} : 5 %

Plochy tvořící oblast nových struktur: 411/076/2309

-> *Míra využití území k zastavění pro transformační a rozvojové plochy v oblastech nových struktur, čl. 77*

Kód oblasti je uveden v grafické části Z 02 před kódem každé jednotlivé transformační nebo rozvojové plochy, případně skupiny [T+R] ploch, která je její součástí. Oblasti nových struktur jsou graficky vymezeny v grafické části ve výkrese Z 01.

500 / KRAJINNÁ INFRASTRUKTURA

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

600 / DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Veřejná doprava / Metro

621/076/1055 Nový vestibul stanice metra Roztyly — návrh

-> *Systém veřejné dopravy, čl. 121*

-> *Metro, čl. 122*

Veřejná doprava / Záchytná parkoviště P+R

624/076/1126 Parkoviště P + R - Roztyly — návrh, minimální přípustná kapacita 300 stání

-> *Systém veřejné dopravy, čl. 121*

-> *Záchytná parkoviště P+R, čl. 125*

Bezmotorová doprava

650/-/255 Cyklotrasa nad Depem Kačerov — návrh

-> *Bezmotorová doprava, čl. 127—128*

700 / TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

800 / VEŘEJNÁ VYBAVENOST

Veřejná vybavenost

800/076/1608 - v okolí 100 metrů od bodu umístit občanskou vybavenost o minimální rozloze 1500 m²

Veřejnou občanskou vybavenost vymezenou bodem je výjimečně přípustné umístit jako 1500 m² hrubých podlažních ploch uvnitř hranice stanoveného okolí bodu.

V oblasti nových struktur P126 umístit občanskou vybavenost o minimální velikosti 5 % z plochy o rozloze 53539 m².

-> *Veřejná vybavenost vymezená bodem, čl. 147*

-> *Parametrické regulativy veřejné vybavenosti, čl. 148*

900 / VEŘEJNÝ ZÁJEM

Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury

910-621/076/1055 Nový vestibul stanice metra Roztyly

910-624/076/1126 Parkoviště P + R - Roztyly

-> *Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnost státu a plochy asanací, čl. 150—152*

Navrhované veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnost státu jsou vymezeny v grafické části ve výkrese Z 04 a jejich výčet je uveden v příloze č. 2/900.

Podmíněnost

994/076/1020 Plocha podmíněná plánovací smlouvou se lhůtou pro její uzavření 6 let ode dne nabytí účinnosti Metropolitního plánu

-> Podmíněnost, čl. 160–163

Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou vymezeny v grafické části ve výkrese Z 01 a jsou popsány v samostatné příloze č. 3 Krycí listy podmíněnosti.

Z 01	Z 02	Z 03	Z 04	Z 05	Z 06	Z 07	Z 08	Z 09	Z 10	zN 11	zN 12	zN 13	N 14	N 15	N 16	N 17	N 18	N 19	N 20
------	------	------	------	------	------	-------------	------	------	------	-------	-------	-------	------	------	------	------	------	------	------

TYP STRUKTURY: modernistická struktura

542 / Sídliště Chodov

SPRÁVNÍ OBVOD

Praha 11

MĚSTSKÁ ČÁST

Praha 11

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ

Chodov

ROZLOHA

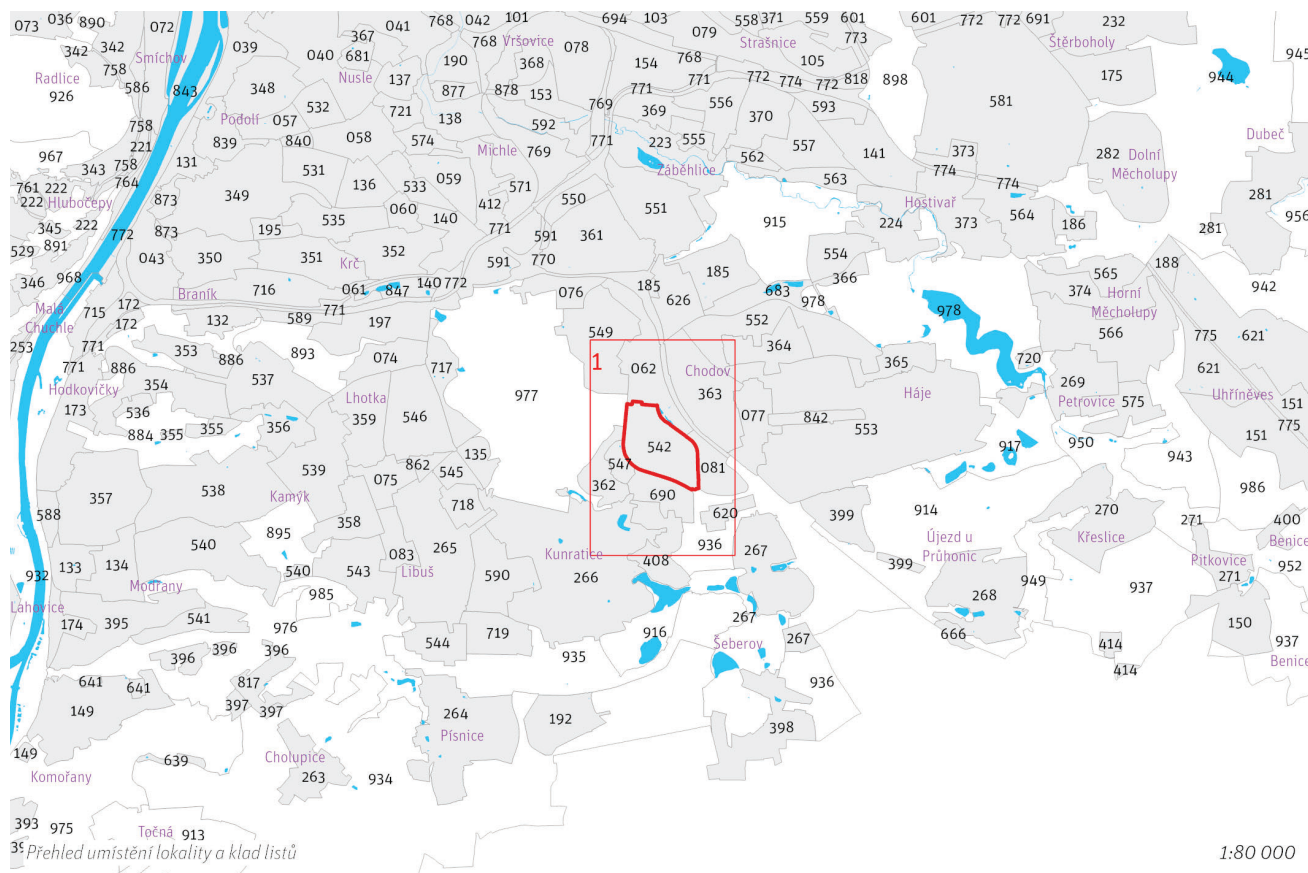
52 ha

Z	(07)
ZASTAVITELNOST: zastavitelná stavební	TYP STRUKTURY: modernistická struktura
/ 0	[S]
ZPŮSOB VYUŽITÍ: zastavitelná obytná	MÍRA STABILITY: stabilizovaná

POPIS CÍLOVÉHO CHARAKTERU LOKALITY

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Chodov se strukturou modernistickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.

Lokalita Sídliště Chodov je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality a doplnění technické infrastruktury.





100 / MĚSTSKÁ PŘÍRODA

Městské parky

123/542/3125 Park Vyhlička - místní park

123/542/3148 Park u Kunratického lesa - lokalitní park

-> Městský park, čl. 84

-> Hierarchie městských parků, čl. 85

200 / VYSTAVĚNÉ PROSTŘEDÍ

-> (07) Modernistická struktura, čl. 47

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

300 / VYUŽITÍ ÚZEMÍ

-> Zastavitelná obytná lokalita a plocha, čl. 63

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

400 / STABILITA A MÍRA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

-> Typy stability lokalit, čl. 69

Zastavitelné transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury

Transformační plocha **411/542/2536** o rozloze 31346 m²

Typ struktury: hybridní struktura

Způsob využití: obytná

$Z_{\max}$: 75 %

Z_z : 40 %

V_z : 6,0

-> Míra využití území k zastavění pro transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury, čl. 76

500 / KRAJINNÁ INFRASTRUKTURA

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

600 / DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Bezmotorová doprava

650/-/257 Cyklotrasa Na Jelenách — návrh

650/-/318 Cyklotrasa U Kunratického lesa — návrh

-> Bezmotorová doprava, čl. 127–128

700 / TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Zásobování vodou

720/-/8 Příváděcí vodovodní řad Vodojem Chodová - Čerpací stanice Kyjský uzel — návrh

-> Zásobování vodou, čl. 135

800 / VEŘEJNÁ VYBAVENOST

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

900 / VEŘEJNÝ ZÁJEM

Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury

910-720/-/8 Příváděcí vodovodní řad Vodojem Chodová - Čerpací stanice Kyjský uzel

-> Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnost státu a plochy asanací, čl. 150–152

Navrhované veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnost státu jsou vymezeny v grafické

části ve výkrese Z 04 a jejich výčet je uveden v příloze č. 2/900.

Z 01	Z 02	Z 03	Z 04	Z 05	Z 06	Z 07	Z 08	Z 09	Z 10	zN 11	zN 12	zN 13	N 14	N 15	N 16	N 17	N 18	N 19	N 20
------	------	------	------	------	------	-------------	------	------	------	-------	-------	-------	------	------	------	------	------	------	------

TYP STRUKTURY: modernistická struktura

549 / Sídliště Horní Roztyly

SPRÁVNÍ OBVOD

Praha 11

MĚSTSKÁ ČÁST

Praha 11

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ

Chodov

ROZLOHA

65 ha

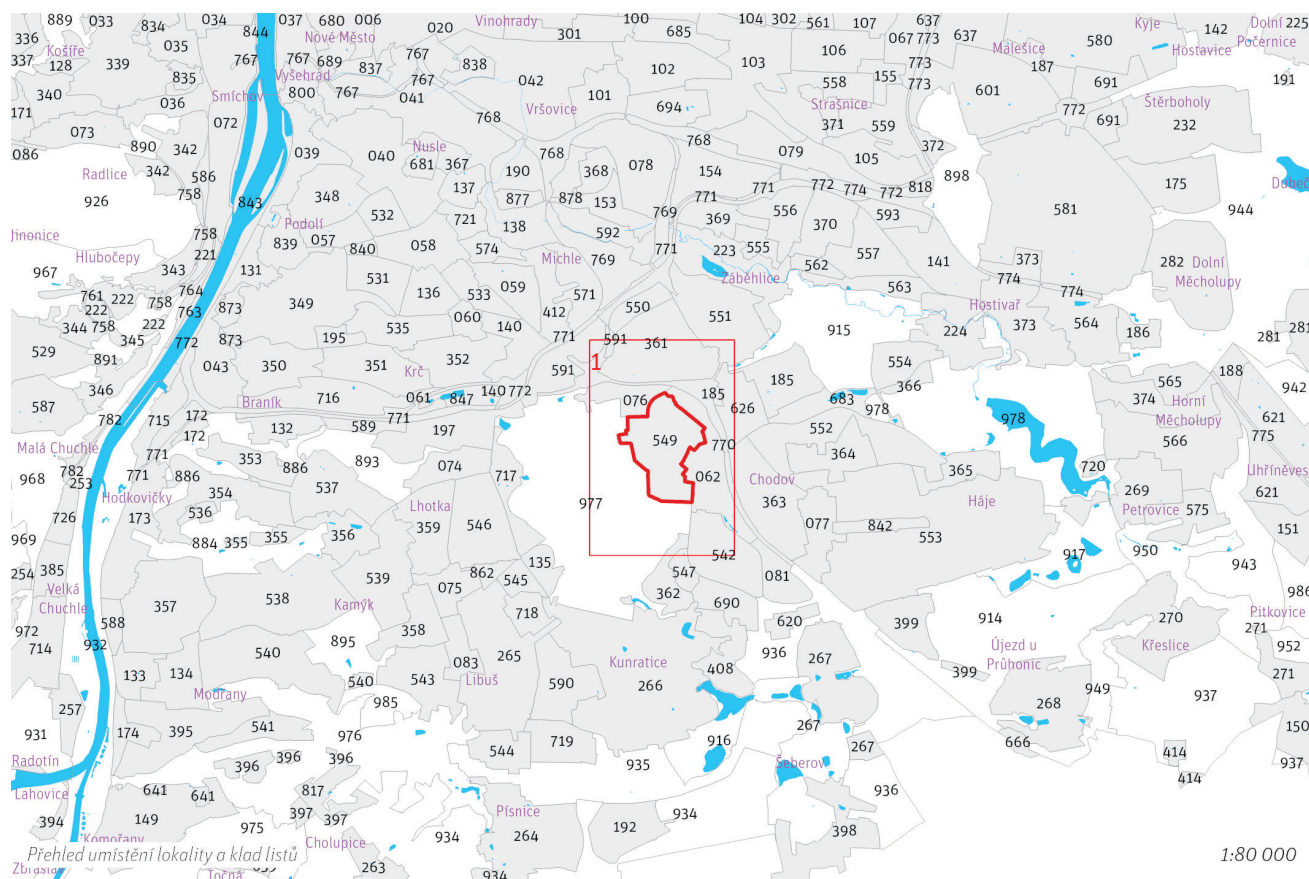
Z	(07)
ZASTAVITELNOST: zastavitelná stavební	TYP STRUKTURY: modernistická struktura
/ O	[S]
ZPŮSOB VYUŽITÍ: zastavitelná obytná	MÍRA STABILITY: stabilizovaná

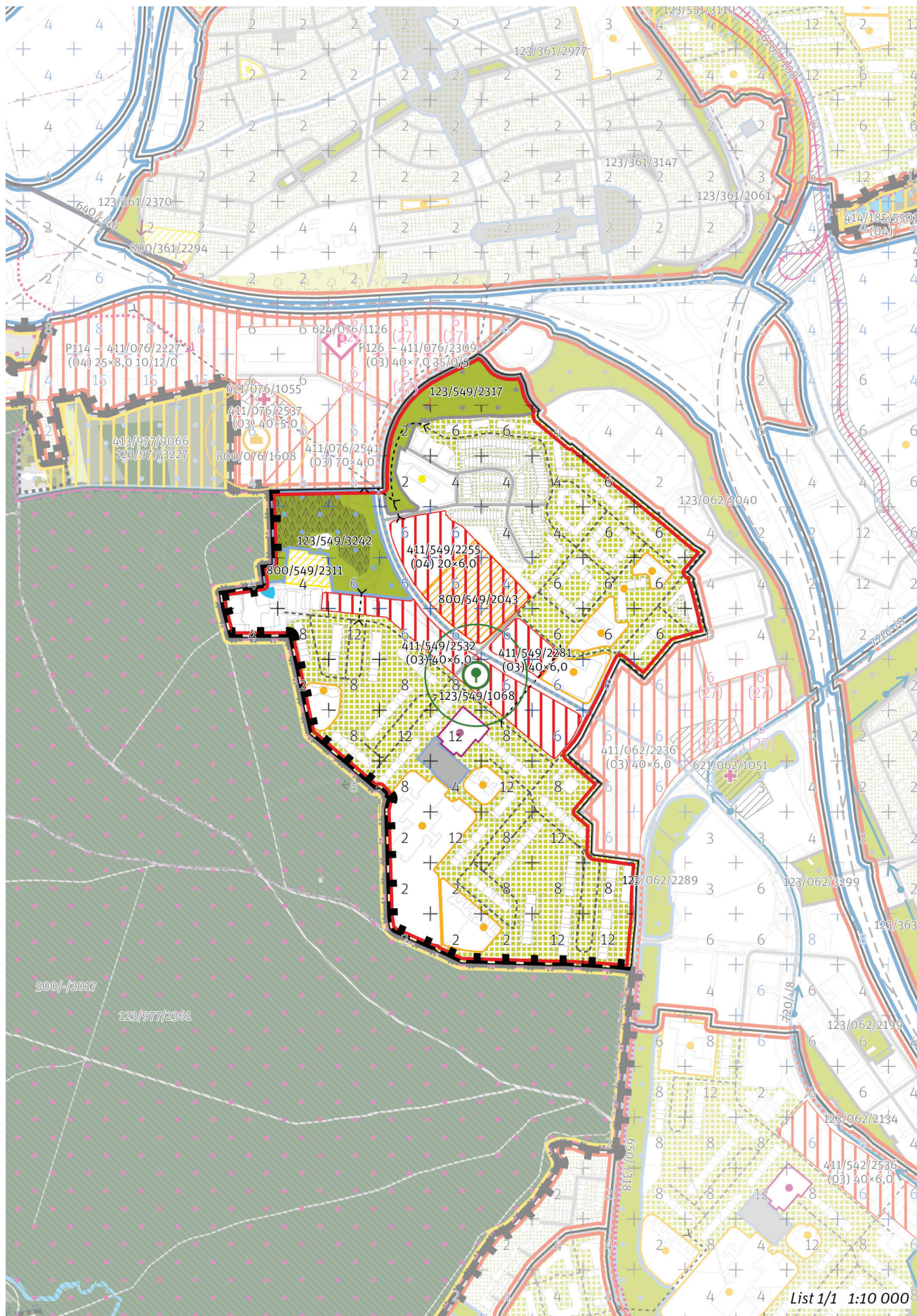
POPIS CÍLOVÉHO CHARAKTERU LOKALITY

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Horní Roztyly se strukturou modernistickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.

Lokalita Sídliště Horní Roztyly je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě propustující stavební bloky lokality, na vymezené transformační ploše doplnění zástavby s ohledem na celkový charakter lokality, doplnění komerční a občanské vybavenosti a dotvoření výškové kompozice lokality.

Lokalita je rozdělena komunikací Ryšavého na dvě části. Jihozápadní část je čistě modernistické struktury, severovýchodní část kombinuje řadové rodinné domy, terasový dům, curlingovou halu a blokovou zástavbu panelových domů.





100 / MĚSTSKÁ PŘÍRODA

Městské parky

123/549/1068 - v okolí 100 metrů od bodu umístit park o minimální rozloze 2500 m²

123/549/2317 Park na kopci I - místní park

123/549/3242 Park Horní Roztyly - lokální park

-> Městský park, čl. 84

-> Hierarchie městských parků, čl. 85

-> Městský park vymezený bodem čl. 86

200 / VYSTAVĚNÉ PROSTŘEDÍ

-> (O7) Modernistická struktura, čl. 47

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

300 / VYUŽITÍ ÚZEMÍ

-> Zastavitelná obytná lokalita a plocha, čl. 63

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

400 / STABILITA A MÍRA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

-> Typy stability lokalit, čl. 69

Zastavitelné transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury

Transformační plocha **411/549/2255** o rozloze 39115 m²

Typ struktury: heterogenní struktura

Způsob využití: obytná

$Z_{\max}$: 50 %

Z_z : 20 %

V_z : 6,0

V ploše se nachází požadavek na umístění veřejné vybavenosti vyjádřený plochou.

Transformační plocha **411/549/2281** o rozloze 8645 m²

Typ struktury: hybridní struktura

Způsob využití: obytná

$Z_{\max}$: 100 %

Z_z : 40 %

V_z : 6,0

V ploše anebo její části je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy.

Transformační plocha **411/549/2532** o rozloze 35002 m²

Typ struktury: hybridní struktura

Způsob využití: obytná

$Z_{\max}$: 75 %

Z_z : 40 %

V_z : 6,0

V ploše se nachází požadavek na umístění parku vyjádřený bodem.

-> Míra využití území k zastavění pro transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury, čl. 76

500 / KRAJINNÁ INFRASTRUKTURA

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

600 / DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

700 / TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

800 / VEŘEJNÁ VYBAVENOST

Veřejná vybavenost

800/549/2043 - plocha o rozloze 23156 m² rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: občanská vybavenost

800/549/2311 - plocha o rozloze 5215 m² rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: rekreační vybavenost

-> Plochy rezervované pro doplnění veřejné vybavenosti, čl. 146

900 / VEŘEJNÝ ZÁJEM

Podmíněnost

994/549/1138 Plocha podmíněná plánovací smlouvou se lhůtou pro její uzavření 6 let ode dne nabytí účinnosti Metropolitního plánu

-> Podmíněnost, čl. 160–163

Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou vymezeny v grafické části ve výkrese Z 01 a jsou popsány v samostatné příloze č. 3 Krycí listy podmíněnosti.

Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 232
ze dne 9.2.2026

k podnětu na pořízení Územní studie Roztylská

Rada hlavního města Prahy

I. bere na vědomí

důvody pro pořízení Územní studie Roztylská, které jsou obsaženy v důvodové zprávě

II. podává

pořizovateli (odbor UZR MHMP) podnět na pořízení územní studie podle § 67 stavebního zákona, a to v navrhovaném rozsahu dle řešeného území dle přílohy č. 1 tohoto usnesení včetně zahrnutí změny územního plánu Z 3760

III. ukládá

1. náměstkovi primátora doc. Ing. arch. Petrovi Hlaváčkovi

1. doručit tento podnět na MHMP - UZR MHMP

Termín: 28.2.2026

2. informovat starostu městské části Praha 11 o podaném podnětu na pořízení územní studie dle bodu II. tohoto usnesení

Termín: 28.2.2026

2. řediteli Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, MHMP - OMA MHMP

1. poskytnout průběžnou spolupráci při pořizování Územní studie Roztylská dle bodu II. tohoto usnesení

Termín: průběžně

3. řediteli Pražské developerské společnosti, p.o.

1. poskytnout průběžnou konzultaci s ohledem na hospodárné využití pozemkového fondu města v kontextu zajišťování dostupného bydlení

IV. ž á d á

1. MČ Praha 11

1. o průběžnou spolupráci při pořizování Územní studie Roztylská

Termín: průběžně

doc. MUDr. Bohuslav Svoboda, CSc. v. r.
primátor hl.m. Prahy

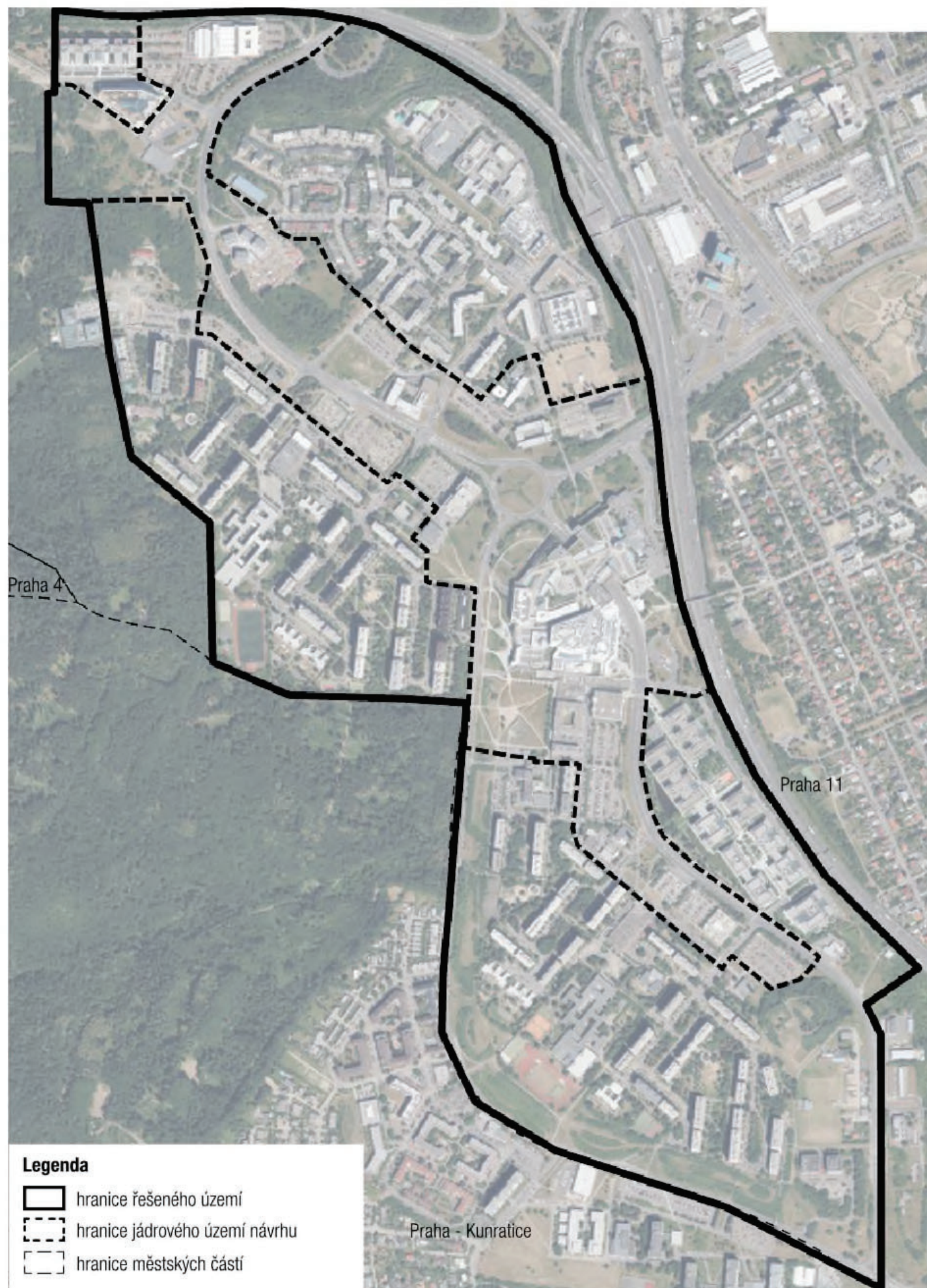
Mgr. Ing. Jaromír Beránek v. r.
I. náměstek primátora hl.m. Prahy

Předkladatel: náměstek primátora doc. Ing. arch. Petr Hlaváček

Tisk: R-57540

Provede: náměstek primátora doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, ředitel Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, MHMP - OMA MHMP, ředitel Pražské developerské společnosti, p.o.

Na vědomí: odborům MHMP



Důvodová zpráva

Ulice Roztylská je páteřní komunikací sídliště Jižní Město II a propojuje území mezi stanicemi metra Roztyly a Chodov a rozvojovou lokalitu Na Jelenách. Přestože se v širším okolí nachází stabilizovaná oblast sídliště, její bezprostřední okolí tvoří převážně extenzivní plošné parkovací plochy, převážně v majetku města a městské části. Kromě tohoto urbanisticky nevhodného řešení těžiště území je toto využití veřejného majetku s dobrou dopravní obsluhou značně nevhodné.

Z tohoto důvodu je vhodné toto území prověřit na úrovni územní studie s ohledem na kvality stávající modernistické struktury a možnosti jejího vhodného dokoňování dle potenciálu s významným zastoupením funkce bydlení, který definoval nový územní plán hl. m. Prahy (tzv. Metropolitní plán) a dotvoření ulice Roztylská do plnohodnotné městské třídy. V úvahu je třeba vzít také dlouhodobý deficit parkovacích míst obyvatel sídliště a vysoké nároky místních obyvatel na kvalitu rekreační oblasti Krčského lesa.

Řešené území zahrnuje také oblast okolí metra C Roztyly, které bylo již prověřováno UZR MHMP skrze US Roztyly zapsané v září 2020. Tato studie byla využita pro aktuálně připravované projekty, nicméně ve východní části jejího řešeného území došlo k celé řadě nových skutečností, jako například přesněji pojmenovaná potřeba v místě nadále rozvíjet terminál dálkové autobusové dopravy, nebo výrazně vyšší strukturální limity v Metropolitním plánu. Tato studie by tak měla tyto nové skutečnosti zahrnout a pohled na lokalitu zaktualizovat.

Studie by také měla prověřit potenciál zbudování nového vestibulu metra ve stanici metra C Chodov.

