



Jak číst Metropolitní plán?

Petra Humlíčková (humlickova@akhumlickova.cz)

Přechodné ustanovení

Článek 167 Nedokončené záměry

(1) Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu **zahájeno řízení o jejich povolení** podle stavebního zákona nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne **9. 9. 1999**, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

(2) Za nedokončená řízení se považují i řízení o opravných prostředcích, řízení přezkumná a soudní, jakož i opakovaná řízení navazující na zrušení rozhodnutí.

Článek 165 Index využití lokality

(1) Indexy využití lokality jsou souhrnnými ukazateli míry využití lokality k zastavění budovami, které **neslouží při rozhodování v území**, ale pouze pro potřeby vyhodnocování plánu.

Výška

Čl. 4 - regulovaným počtem nadzemních podlaží (dále také „RNP“) počet plnohodnotných nadzemních podlaží budov **po jejich hlavní římsu**,

Čl. 103 Pravidla pro dominanty

(1) Maximální počet RNP je možné navýšit:

a) o 1 RNP

pro budovy podél metropolitních a čtvrtových tříd a na metropolitních a čtvrtových náměstích

b) o další 1 RNP

pro budovy podél metropolitních tříd a na metropolitních náměstích v transformačních a rozvojových plochách a se stanoveným rozmezím podlažnosti 6 a vyšší

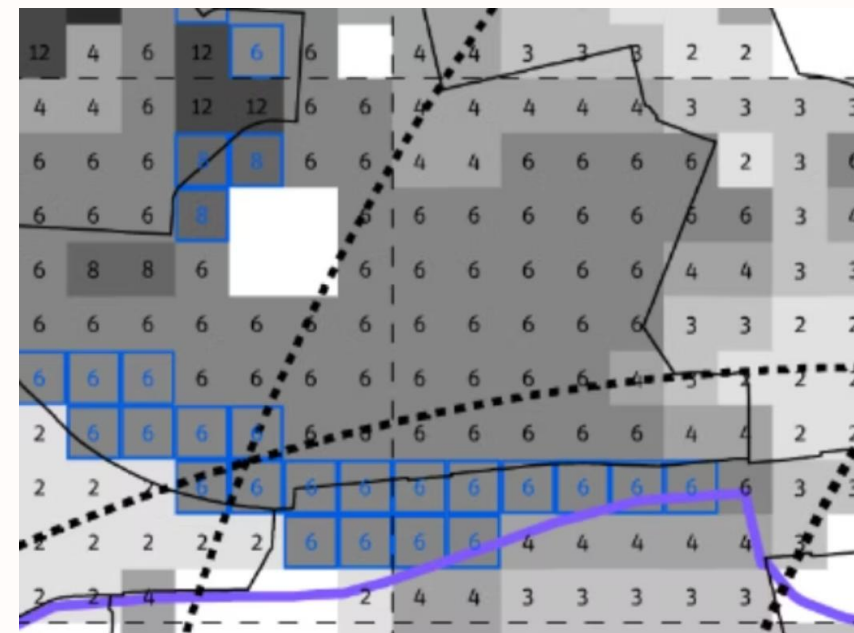
c) o 2 RNP

nad maximálně 1/3 RPB pro budovy na nárožích na křížení metropolitních, čtvrtových a lokálních tříd a náměstí, pokud to není v rozporu s charakterem území

Tato jednotlivá přípustná navýšení maximálního počtu RNP lze sčítat. Na území památkových rezervací a památkových zón se ustanovení písm. a) a b) nevztahuje.

(2) Budovy **občanské vybavenosti** mohou v odůvodněných případech překročit maximální počet RNP nejvíce však **o 2 RNP**, a jen pokud to není v rozporu s charakterem území, přičemž se odst. 1 neuplatní.

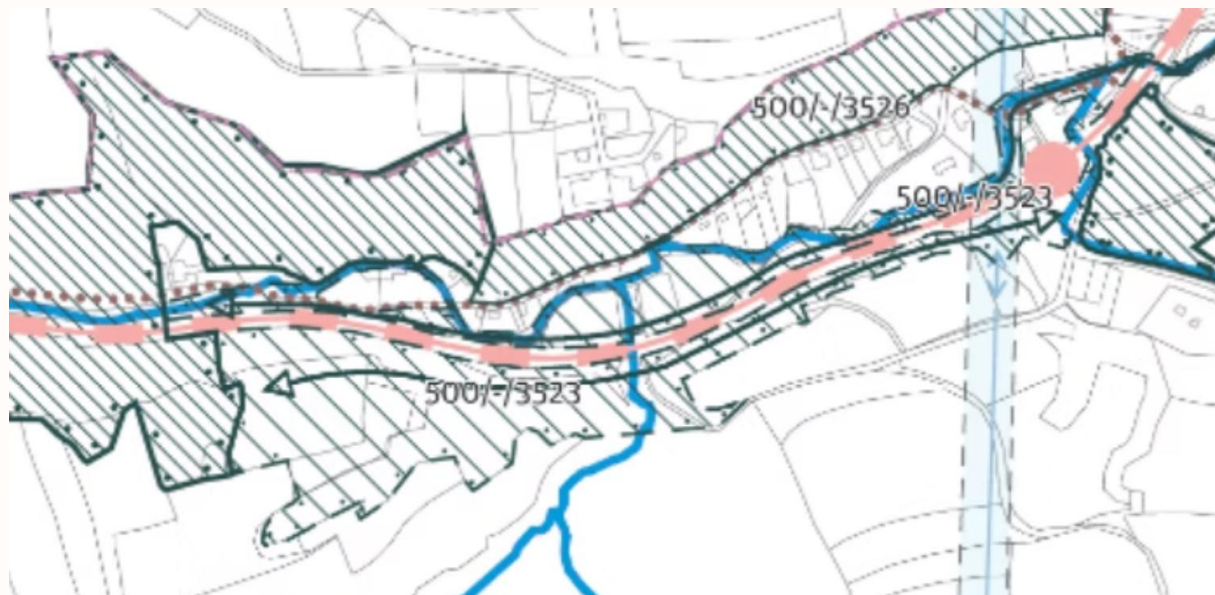
(3) V plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) **modernistická struktura**, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, je možné stávající budovy **navyšovat o maximálně 2 RNP** nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.



Grafická část „nezávazná“

Zvláštní ustanovení pro ÚSES vymezený v prostoru k upřesnění (Čl. 116)

V biocentrech a v biokoridorech, které jsou vymezeny v prostoru k upřesnění, je za nenarušení podmínek pro funkčnost ÚSES považován i takový stav, který znamená negativní ovlivnění vymezené skladebné části v takovém rozsahu, že podmínky pro celkovou funkční způsobilost ÚSES zůstávají zachovány. Pro tyto biocentra a biokoridory jsou v KLZ/500 a v příloze č. 2/500 stanoveny limitující prostorové parametry vyjadřující minimální požadavky, které musí být naplněny v daném prostoru k upřesnění s výjimkou případů, kdy vymezený prostor k upřesnění z důvodu místních podmínek tyto limitující parametry nesplňuje.



Veřejná vybavenost (Čl. 146)

V plochách veřejné vybavenosti je přípustné umísťovat budovy a jiné stavby veřejné vybavenosti stanoveného druhu včetně souvisejících staveb, veřejných prostranství a staveb technické a dopravní infrastruktury. **Přesný tvar plochy je možné měnit**, pokud její minimální rozloha zůstane zachována.

V hranicích stanoveného okolí bodu a v rámci příslušné transformační nebo rozvojové plochy, případně skupiny [T+R] ploch musí být umístěna veřejná vybavenost nebo její část o požadované minimální rozloze.

Ochrana stávající veřejné vybavenosti (Čl 149)

Stávající komerční vybavenost v modernistické struktuře je značena bodem a plochou. Bod představuje umístění a plocha rozlohu stávajících komplexů komerční vybavenosti, kterou je nutné zachovat. **Její přesné umístění je možné měnit**, pokud se plocha výrazně neodchýlí od vyznačeného bodu a její stávající rozloha zůstane zachována.

Regulované množství hrubých podlažních ploch (čl. 96)

Regulované množství hrubých podlažních ploch dle odst. 2 je přípustné navýšit do výše určené vzorcem dle odst. 2, kdy pro typ struktury (01) až (04) dle čl. 41 až 44 se Zz navýší **o 5 procentních bodů** a pro typ struktury (05) až (10) dle čl. 45 až 50 se Zz navýší **o 10 procentních bodů**, je-li záměr v souladu s prostorovými regulativy dle čl. 73 odst. 4 a je-li zároveň splněna alespoň jedna z následujících podmínek:

a)

je-li vyšší míra využití nezbytně nutná pro dotvoření urbanistické struktury existující zástavby, zejména v prolukách, při dodržení uliční a stavební čáry, jednotné výšky, měřítko a převažující formy zástavby

b)

prověřili tak územní studie, regulační plán či ÚPČP, je-li s jejich regulativy záměr v souladu

- ❏ Regulované množství hrubých podlažních ploch dle odst. 2 až 5 je **přípustné překročit za podmínky vydání ÚPČP nebo regulačního plánu**, pokud tyto prověří a stanoví odlišně od Metropolitního plánu, a při dodržení prostorových regulativů dle čl. 73 odst. 4

Typy stability lokalit (čl. 69)



Stabilizovaná lokalita [S]

Stabilizovanou lokalitou [S] je lokalita s ustáleným charakterem. Cílový charakter stabilizované lokality je **odvozen od stávajícího charakteru**.



Transformační lokalita [T]

Transformační lokalitou [T] je lokalita s narušeným či neustáleným charakterem, ve které jsou navrženy rozsáhlé, popřípadě celkové změny v utváření území nebo jeho využití za podmínek stanovených pro jednotlivé, zejména transformační, plochy. V transformační lokalitě není cílový charakter odvozen od stávajícího charakteru, ale je nově navržen.



Rozvojová lokalita [R]

Rozvojovou lokalitou [R] je lokalita, ve které je navrženo vytvoření nového charakteru území za podmínek stanovených pro jednotlivé, zejména rozvojové, plochy. V rozvojové lokalitě není cílový charakter odvozen od stávajícího charakteru otevřené krajiny, ale je nově navržen.

Využití lokality (čl. 61)

/P zastavitelné produkční, /O zastavitelné obytné, /R zastavitelné rekreační,

Výjimečně přípustné je v zastavitelných lokalitách **veškeré využití**, které není stanoveno v čl. 62 až 64 jako přípustné nebo **nepřípustné**, za podmínky, že není v rozporu s cílovým charakterem lokality a pokud bude zachována míra využití území dle čl. 73, a dále specifické využití, které vychází ze stanoveného typu struktury lokality nebo je uvedeno v individuálním popisu cílového charakteru.

Zastavitelná obytná lokalita

Hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy je smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci.

Přípustné využití

(2) V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umístování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umísťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky.

Nepřípustné využití

(3) V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je **nepřípustné** umísťovat budovy a jiné stavby pro těžbu, hutnictví, průmyslové zpracování nebezpečných látek, těžké strojírenství, zemědělství, spalovny biologického odpadu a podobné stavby svým provozem omezující hlavní nebo přípustné využití.

Ochrana zeleně

☐ zcela chybí koeficient zeleně

Zahrady (čl. 93)

Metropolitní plán vymezuje stavební bloky, jejichž charakter je v podstatné míře utvářen nezpevněnými, soukromými a zpravidla veřejně nepřístupnými zahradami.

Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné **zachovat charakter území určený významným podílem zahrad s přihlédnutím k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí. Konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je informativní.**

Park ve volné zástavbě (čl. 94)

Park ve volné zástavbě je nezastavěná zpravidla veřejně přístupná část stavebního bloku v lokalitě typu struktury (07) modernistická struktura.

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

(4) V parku ve volné zástavbě je přípustné umísťování nových jiných staveb, budov pro **dopravní a technickou infrastrukturu**. Dále je přípustné umísťování budov pro **obsahu a údržbu parku** ve volné zástavbě doplňující celkovou kompozici a koncepci dané modernistické struktury, pokud nejsou v rozporu s cílovým charakterem lokality a s primárně nezastavěným charakterem parku ve volné zástavbě.

Pokud ÚPČP, v souladu s podmínkami stanovenými v [čl. 159 odst. 3](#) a [4](#), regulační plán nebo **územní studie**, nestanoví jinak, je umísťování nových budov do parku ve volné zástavbě nad rámec odst. 4 nepřípustné.