



Arnika – Centrum pro podporu občanů
Seifertova 327/85, 130 00 Praha 3, Česká republika
e-mail: cepo@arnika.org
web: <http://arnika.org>
telefon: +420 774 406 825



Odbor územního rozvoje MHMP

Jungmannova 35/29, Praha 1, 110 00

ID datové schránky | 48ia97h

Zástupce veřejnosti:

Arnika – Centrum pro podporu občanů, Seifertova 327/85, 130 00 Praha 3, IČ: 709 47 261

přijímá zmocnění uplatnit věcně shodné připomínky

k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a souvisejících dokumentů

a podat námitky na základě věcně shodných připomínek v rámci opakovaného veřejného projednání (případně dalších opakovaných projednání) k výše uvedenému návrhu územního plánu, k projednávání těchto námitek, podání žaloby proti rozhodnutí o námitkách a podání žaloby na zrušení územního plánu či jeho části.

Zástupce veřejnosti uplatňuje níže uvedené námitky.

V Praze dne 3. 12. 2025.

Mgr. Václav Orcígr, PhD.
statutární zástupce



NÁMITKY K (MODRO)ZELENÉ INFRASTRUKTUŘE

Námitka 01

Požadujeme, aby Metropolitní plán implementoval závazky plynoucí z článku 6 Nature Restoration Law o zachování a navyšování městské zeleně, neboť tyto závazky jsou plně v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle §18–§19 zákona o územním plánování, konkrétně s ochranou přírodních hodnot, udržitelným rozvojem území a zajištěním kvalitního životního prostředí pro současné i budoucí generace.

Požadujeme, aby byla v rámci Metropolitního plánu zajištěna **nulová ztráta sídelní zeleně do roku 2030** (ve srovnání se stavem v roce schválení nařízení) a **aby po roce 2030 Metropolitní plán garantoval dlouhodobě rostoucí trend v celkové rozloze zelených ploch** na území hlavního města Prahy.

Konkrétní požadavky, jak mj. zajistit nulovou ztrátu a následně rostoucí trend sídelní zeleně v Praze jsou obsahem následujících námitek.

Odůvodnění

Článek 6 Nature Restoration Law (NRL) ukládá členským státům povinnost dosáhnout **nulové ztráty městské zeleně do roku 2030** a následně zajistit **trvalý růst ploch zeleně**. Tyto závazky nejsou deklaratorní – jedná se o právně závazné cíle, které musí být promítnuty do strategických i územně-plánovacích dokumentů všech úrovní, včetně Metropolitního plánu.

Praha má dle aktuálního hodnocení zpracovaného MŽP plochu sídelní zeleně 40 % a plochu korunového zápoje 13 %, závazky NRL se tedy na Prahu vztahují.

Současná podoba Metropolitního plánu však umožňuje **další zábor nezastavěných ploch**, především v rozvojových územích a transformačních lokalitách. Dochází k postupnému snižování ekologické kvality prostředí, fragmentaci vegetačních struktur a úbytku ploch schopných zadržovat vodu, snižovat přehřívání a poskytovat rekreační funkce. Tento přístup je v přímém rozporu s cíli NRL a vystavuje hlavní město **riziku nesplnění evropských závazků**, což může znamenat nejen právní a finanční dopady, ale také dlouhodobé zhoršování kvality života obyvatel.

Zelená infrastruktura je přitom klíčovým prvkem adaptace města na **důsledky klimatické změny**. Slouží jako efektivní nástroj ke snižování teplotních extrémů, k podpoře biodiverzity, zadržování vody, zlepšování kvality ovzduší a celkové odolnosti městského prostředí. V podmínkách Prahy mají tyto funkce zásadní význam, zejména v hustě zastavěných částech města, kde je již dnes deficit kvalitních veřejných prostranství a vegetace.

Aby Praha naplnila své evropské závazky i vlastní klimatické strategie, musí Metropolitní plán zajistit **minimálně zachování současné rozlohy sídelní zeleně** a po roce 2030 stanovit mechanismy, které povedou k **postupnému a měřitelnému růstu zelených ploch**. Bez začlenění těchto požadavků do závazné části plánu není možné garantovat odpovídající ochranu sídelní zeleně ani připravit město na budoucí klimatické výzvy.

Z těchto důvodů požadujeme, aby Metropolitní plán závazky plynoucí z článku 6 NRL jednoznačně reflektoval a implementoval.

Námitka 02

Požadujeme zavést koeficient zeleně či obdobný regulativ pro regulaci stavebních bloků.

Odůvodnění

Navrhovaná regulace charakteru zástavby ani stanovení podílu zastavitelnosti, jak je předkládá Metropolitní plán, **není schopna zajistit reálný podíl zeleně v jednotlivých stavebních blocích**. Tyto nástroje sledují především objem a umístění zástavby, nikoliv kvalitu či skutečnou ekologickou funkci nezastavěných ploch.

Bez stanovení *koeficientu zeleně* nebo obdobného **závazného regulativu**, který určí minimální rozsah vegetačních ploch na pozemku, hrozí, že veškeré nezastavěné části mohou být řešeny jako **zcela zpevněné plochy**. Takové řešení neposkytuje žádný prostor pro zasakování srážkové vody, nepřispívá ke snižování teplotního ostrova, nezvyšuje biodiverzitu a neposkytuje obyvatelům kvalitní pobytový prostor. Ve výsledku mohou vznikat bloky, které jsou sice formálně “nezastavěné”, ale **ekologicky i klimaticky zcela nefunkční**.

Koeficient zeleně je běžně používaným nástrojem v moderním urbanismu, protože umožňuje **zajištění minimálního množství skutečné vegetace**, nikoliv pouze volných, avšak nepropustných ploch. Je klíčovým předpokladem pro adaptaci města na klimatickou změnu, ochranu mikroklimatu, zachytávání srážek, ochlazování, zlepšování kvality ovzduší a podporu biodiverzity. V hustě zastavěném městském prostředí, jaké je typické pro Prahu, hraje právě množství zeleně v blocích zásadní roli při zvládání tepelných extrémů a při zadržování vody.

Z těchto důvodů požadujeme, aby Metropolitní plán doplnil **koeficient zeleně nebo jiný provázaný regulativ**, který zajistí minimální podíl skutečných vegetačních ploch v rámci jednotlivých stavebních bloků, a tím garantoval, že nezastavěné plochy budou plnit svou ekologickou a klimatickou funkci. Bez této regulace nelze naplnit kvalitativní cíle přizpůsobení Prahy na klimatickou změnu ani zajistit dlouhodobě udržitelné prostředí pro obyvatele. Absence regulativu odporuje cílům a úkolům územního plánování dle stavebního zákona.

Ačkoli absence obdobného regulativu byla už ve verzi Metropolitního plánu z roku 2022, město nyní předložilo nový návrh plánu, který je znovu vystaven k připomínkám. Každá veřejně projednávaná verze zakládá právo uplatnit připomínky bez ohledu na to, zda byl obdobný problém přítomen i v předchozí verzi, protože Metropolitní plán jako celek doznal v mezích zásadních změn. I přesto, že se daný článek/regulativ neměnil, měnilo se zásadně území, pro které platí. Navíc se od roku 2022 změnil právní i strategický rámec (klimatické závazky, evropská legislativa – Nature Restoration Law, metodiky,...), což činí opětovné uplatnění této námítky plně legitimním a odůvodněným.

Námítka 03

Požadujeme, aby se zástavba 1NP započítávala do RPB. Požadujeme zrušení následujícího textu:
Článek 95 (2) *V plochách s typem struktury (01) rostlá struktura, (02) bloková struktura a (03) hybridní struktura se do RPB nezapočítává případná zástavba prvního nadzemního podlaží ve vnitrobloku.*

Odůvodnění

Současné znění čl. 95 odst. 2 umožňuje, aby se v plochách s typem struktury (01) rostlá, (02) bloková a (03) hybridní **nezapočítávala zástavba prvního nadzemního podlaží ve vnitrobloku do regulativu podílu blokové plochy (RPB)**. Tento přístup ovšem fakticky otevírá prostor pro **rozšiřování zástavby do vnitrobloků**, aniž by se to promítlo do regulace intenzity využití území. Tím se obchází smysl samotného regulativu RPB, který má zajistit přiměřený poměr mezi zastavěnými a nezastavěnými plochami v rámci bloku.

Vnitrobloky představují v blokové a hybridní městské struktuře **klíčové ekologické, mikroklimatické a sociální zázemí**. Umožňují zasakování srážkové vody, zmírňují přehřívání, poskytují prostor pro vegetaci a zajišťují obyvatelům nezbytnou míru soukromé i poloveřejné zeleně. Pokud bude možné vnitroblokovou zástavbu nezapočítávat do RPB, vzniká riziko **postupného zaplňování vnitrobloků komerční nebo technickou zástavbou**, což může vést k jejich úplné ztrátě jako zelených a pobytových ploch.

Tento regulativ navíc odporuje širším klimatickým a adaptačním cílům města i evropským závazkům na ochranu a navyšování zeleně v urbanizovaném prostředí. Výjimka pro vnitroblokovou zástavbu vytváří motivaci maximalizovat využitelný zastavitelný potenciál bloku na úkor jeho ekologické funkce – aniž by to bylo reflektováno v regulativech.

Z těchto důvodů požadujeme, aby se **veškerá zástavba včetně prvního nadzemního podlaží ve vnitrobloku plně započítávala do RPB**, a regulativ tak skutečně plnil svou funkci ochrany nezastavěných, zejména zelených ploch uvnitř městských bloků. Bez této úpravy zůstává vnitrobloková zeď nedostatečně chráněna a může docházet k postupné degradaci kvality obytného prostředí. Tento regulativ tak odporuje cílům a úkolům územního plánování dle stavebního zákona.

Ačkoli se dané ustanovení objevilo již ve verzi Metropolitního plánu z roku 2022, město nyní předložilo nový návrh plánu, který je znovu vystaven k připomínkám. Každá veřejně projednávaná verze zakládá právo uplatnit připomínky bez ohledu na to, zda byl obdobný problém přítomen i v předchozí verzi, protože Metropolitní plán jako celek doznal v mezičase zásadních změn. I přesto, že se daný článek/regulativ neměnil, měnilo se zásadně území, pro které platí. Navíc se od roku 2022 změnil právní i strategický rámec (klimatické závazky, evropská legislativa – Nature Restoration Law, metodiky,...), což činí opětovné uplatnění této námitky plně legitimním a odůvodněným.

Námítka 04

Požadujeme vypustit z článku 94 odst. (4) „V parku ve volné zástavbě je přípustné umísťování nových jiných staveb, budov pro dopravní a technickou infrastrukturu...“

Pokud by v **jednotlivých případech** byla potřeba umístění takové stavby skutečně odůvodněná, požadujeme, aby byla výslovně a konkrétně uvedena v **krycím listu dané lokality**, nikoli paušálně povolena v obecné části plánu.

Odůvodnění

Čl. 94 odst. (4) nově umožňuje **umísťování dalších staveb, včetně dopravní a technické infrastruktury, do parků ve volné zástavbě**, což představuje významné oslabení ochrany městské zeleně. V předchozí verzi Metropolitního plánu z roku 2022 tento průlomový zásah **nebyl obsažen**, a jedná se tedy o nově vložený prvek, který zásadně mění regulativ pro plochy parků.

Zařazení takto široké výjimky otevírá prostor pro **postupnou fragmentaci a zastavování parků**, které mají plnit klíčové klimatické, rekreační a ekologické funkce. Parky ve volné zástavbě představují jedny z nejcennějších zelených ploch ve městě – jsou často jedinými většími přírodními celky v husté zástavbě a jejich integrita nesmí být narušována umísťováním budov a technických staveb, které lze umístit v jiných typech ploch.

Výjimka formulovaná v čl. 94 odst. (4) je navíc příliš široká a umožňuje její zneužití pro realizaci staveb, jež s funkcí parku přímo nesouvisí. Otevírá tak nepřiměřený prostor pro nové zábory zeleně, což je v

rozporu s klimatickými cíli města, principy ochrany zelené infrastruktury i evropskými závazky v oblasti adaptace na změnu klimatu.

Takové ustanovení je **v rozporu s cíli územního plánování podle §18**, zejména s povinností chránit a rozvíjet přírodní hodnoty území a zajistit podmínky pro příznivé životní prostředí pro současné i budoucí generace. Územní plán má vytvářet předpoklady pro **ochranu území**, nikoli vnášet do parků další technickou zástavbu, která snižuje jejich rekreační a klimatickou kvalitu.

Současně odporuje i **úkolům podle §19**, zejména povinnosti stanovovat koncepci rozvoje s ohledem na charakter území, posuzovat potřebu změn a chránit veřejné zájmy, mezi které patří i zachování zeleně a minimalizace tepelných ostrovů.

Z těchto důvodů požadujeme **vypuštění čl. 94 odst. (4)** a zachování parků jako ploch primárně určených pro veřejnou zeleň a rekreaci, bez možnosti jejich další zástavby.

Námítka 05

Požadujeme vypustit z článku 94 odst. (3) „Stávající budovy (...) je možné nahrazovat novými stavbami a provádět změny dokončených staveb při zvětšení maximálně o 20 RPB na úkor parku ve volné zástavbě.“

Odůvodnění

Umožnění nahrazovat stávající budovy v parku ve volné zástavbě novými stavbami se zvětšením až o **20 RPB na úkor parku** je v přímém rozporu s cíli a úkoly územního plánování podle §18 a §19 stavebního zákona. Územní plán má ve veřejném zájmu **chránit a rozvíjet přírodní hodnoty území**, vytvářet podmínky pro **příznivé životní prostředí, adaptaci na klimatické změny a udržitelný rozvoj**.

Zvětšování zastavěnosti v parcích – tedy v jedné z nejcennějších ploch zeleně – tyto zásady popírá. Parky představují klíčovou **přírodní a rekreační infrastrukturu**, která je nenahraditelná pro zdraví obyvatel, soudržnost městských komunit, mikroklima a zasakování vody. Rozšiřování zástavby na jejich úkor zhoršuje ekologickou funkci území, snižuje kvalitu prostředí a zvyšuje rizika přehřívání, což je v rozporu s úkolem územního plánování “vytvářet podmínky pro snižování ekologických a přírodních rizik” (§19 odst. 1 g).

Ponechání této formulace by umožnilo **postupné odbourávání plošné ochrany parků**, a tedy přímo ohrozilo naplnění cíle udržitelného rozvoje (§18 odst. 1), ochrany krajiny jako základní složky prostředí života (§18 odst. 4) a veřejného zájmu na ochraně nezastavěného území.

Ačkoli se dané ustanovení objevilo již ve verzi Metropolitního plánu z roku 2022, město nyní předložilo nový návrh plánu, který je znovu vystaven k připomínkám. Každá veřejně projednávaná verze zakládá právo uplatnit připomínky bez ohledu na to, zda byl obdobný problém přítomen i v předchozí verzi, protože Metropolitní plán jako celek doznal v mezičase zásadních změn. I přesto, že se daný článek/regulativ neměnil, měnilo se zásadně území, pro které platí. Navíc se od roku 2022 změnil právní i strategický rámec (klimatické závazky, evropská legislativa – Nature Restoration Law, metodiky,...), což činí opětovné uplatnění této námítky plně legitimním a odůvodněným.

Z těchto důvodů požadujeme vypuštění této formulace z článku 94 odst. (3).



Námítka 06

Požadujeme důslednou ochranu drobných ploch zeleně v širším centru Prahy.

Odůvodnění

Metropolitní plán musí v souladu s cíli územního plánování (§18 zákona) **chránit přírodní hodnoty**, přičemž musí vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj a vyvážený vztah mezi životním prostředím, hospodářským rozvojem a soudržností obyvatel (§18 odst. 1–2). Drobná zeleň v širším centru Prahy plní klíčové ekologické, mikroklimatické a rekreační funkce – zadržuje srážkovou vodu, snižuje efekt tepelných ostrovů, podporuje biodiverzitu a poskytuje obyvatelům dostupné veřejné prostory. Její ochrana proto přímo podporuje **účelné využití a prostorové uspořádání území (§18 odst. 2–4)** a naplňuje veřejný zájem na kvalitním životním prostředí.

Úkoly územního plánování (§19) dále vyžadují **stanovit urbanistické a ekologické podmínky pro využívání území (odst. 1 d–e) a prověřovat a vytvářet podmínky pro ochranu hodnot území (odst. 1 n)**. Z tohoto pohledu je nezbytné, aby Metropolitní plán zajistil důslednou ochranu drobných ploch zeleně v širším centru města, protože bez jasné regulace hrozí jejich postupná ztráta v důsledku tlaků na zastavování a technickou infrastrukturu, což by vedlo k degradaci kvality veřejného prostoru i životního prostředí.

Zamítnutí připomínek s odvoláním na podměrečnost ploch je nedostatečné, neboť podle stavebního zákona lze vymezit i podměrné plochy, pokud k tomu existuje odůvodněný důvod, jak je tomu v případě drobné zeleně v širším centru Prahy. Metropolitní plán tyto plochy může navíc chránit například prostřednictvím značek či jiných regulativů, aniž by musely být vymezeny jako samostatné plochy.

Námítka 07

Požadujeme **maximální omezení vymezení nových zastavitelných ploch na úkor zeleně**, a to pouze v **odůvodněných případech**, například tam, kde je umístění veřejné vybavenosti skutečně možné jen na daném území, nebo je tam nejvhodnější. Každé vymezení nové zastavitelné plochy musí být **prokázáno potřebností** a jeho důsledky musí být jasně posouzeny.

V souvislosti s tím požadujeme, aby Metropolitní plán reflektoval závazky plynoucí z článku 6 Nature Restoration Law, konkrétně zajistil nulovou ztrátu sídelní zeleně do roku 2030 a po roce 2030 garantoval dlouhodobě rostoucí trend rozlohy zelených ploch, čímž se naplňují cíle ochrany přírody, biodiverzity a udržitelného rozvoje města.

Odůvodnění

Současná podoba připravovaného Metropolitního plánu má umožnit sice 55 % nové výstavby na brownfieldech, ale **45 % připouští zástavbu na „zelené louce“** (dle prezentace na veřejném projednání), což ohrožuje stávající zelené plochy, svahy i zahrádkové osady a umožňuje stavět i v některých parcích. Tento přístup je v přímém rozporu s cíli územního plánování podle §18 zákona, zejména s ochranou přírodních hodnot, udržitelným rozvojem území a vyváženým vztahem mezi životním prostředím a výstavbou. Úkolem územního plánování podle §19 je rovněž **prověřovat potřebu změn v území a chránit hodnoty území**, což vyžaduje, aby nové zastavitelné plochy byly vymezovány jen tehdy, pokud je jejich nutnost jasně doložena a nelze využít stávající zastavěné či brownfieldové plochy.

Metropolitní plán má vymezit celkem 49 milionů m² hrubých podlažních ploch pro výstavbu, přičemž není prokázána skutečná potřeba zabírat stávající plochy zeleně k dosažení této kapacity. Významná část nové



výstavby tak hrozí realizací na „zelené louce“, zahrádkových osadách či částech parků, což ohrožuje ekologickou, mikroklimatickou a rekreační funkci těchto ploch. Bez jasného odůvodnění potřeby nových zastavitelných ploch nelze zajistit udržitelný rozvoj a ochranu kvality života obyvatel města.

Námítka 08

Požadujeme úpravu vymezení zastavitelného území tak, aby lokality jako Džbán, Botanická zahrada v Troji, Stromovka, Petřín a podobné lokality nadále zůstaly v nezastavitelném území.

Odůvodnění

Zachování lokalit Džbán, Stromovky, Petřín a dalších v nezastavitelném režimu je v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, který ukládá chránit a udržovat přírodní hodnoty a krajinnou strukturu. Lokalita **Džbán** leží uvnitř **přírodního parku** a je součástí **zeleného klínu**, který propojuje otevřenou krajinu s významnými plochami městské zeleně. Jeho narušení zástavbou by ohrozilo ekologickou stabilitu území, biodiverzitu i vodní režim. U **Botanické zahrady v Troji** je nutné zachovat její stávající **přírodní charakter se zbytky ploch lesostepí**. Obdobně u dalších, dnes nezastavitelných území (Stromovka, Petřín a další). Územní plán by proto měl respektovat tyto zákonné povinnosti a zajistit trvalou ochranu ploch přírodního a rekreačního významu.

Vymezení této lokality jako „zastavitelné nestavební“ podle návrhu Metropolitního plánu nezajišťuje dostatečnou ochranu území. Podle čl. 52 odst. 2 písm. b) textové části Metropolitního plánu je v tomto typu lokality („parkové prostranství“) a „čtvrtovém parku“ či „metropolitním parku“ možné umísťovat **budovy a jiné stavby** rozšiřující možnosti obsluhy a návštěvnických služeb, což vytváří riziko postupné zástavby a degradace přírodních funkcí území.

Požadavek na zachování „primárně nestavebního charakteru“ je vágní a umožňuje široký výklad, který by mohl vést k zásahům do klíčové zelené infrastruktury. Podle **stávajícího územního plánu** je lokalita Džbán **nezastavitelná** a měla by v tomto režimu zůstat i nadále. Žádáme proto, aby Metropolitní plán zachoval **kontinuitu ochrany území** a lokalitu Džbán opět vymezil jako **nezastavitelnou**.

Tento požadavek je v souladu s **cíli a úkoly územního plánování (§18–§19)**, zejména s ochranou přírodních hodnot, nezastavěného území a veřejného zájmu na kvalitním životním prostředí. Územní plán by měl vymezovat podmínky využití území tak, aby byly chráněny ekologicky, mikroklimaticky a rekreačně významné plochy a aby zajišťoval udržitelný rozvoj města.

Současně je zachování lokality Džbán v nezastavitelném režimu v souladu s **požadavky Nature Restoration Law**, konkrétně s cílem udržet a postupně zvyšovat rozlohu zelených ploch, zajistit jejich ekologickou funkci a podpořit propojení městské zeleně s otevřenou krajinou. Vymezení lokality jako nezastavitelné zároveň přispívá k ochraně biodiverzity, vodních ekosystémů a adaptaci města na klimatickou změnu.

Z těchto důvodů požadujeme, aby Metropolitní plán **zachoval lokalitu Džbán a obdobné plochy v nezastavitelném území**, a tím garantoval jejich ochranu a funkci pro současné i budoucí generace.

Ačkoli se výše uvedené problematiku vymezení zastavitelného území objevilo již ve verzi Metropolitního plánu z roku 2022, město nyní předložilo nový návrh plánu, který je znovu vystaven k připomínkám. Každá veřejně projednávaná verze zakládá právo uplatnit připomínky bez ohledu na to, zda byl obdobný problém přítomen i v předchozí verzi, protože Metropolitní plán jako celek doznal v mezičase zásadních změn. I přesto, že se v těchto lokalitách vymezení zastavitelného území neměnilo, měnily se regulativy zastavitelného a nezastavitelného území. Navíc se od roku 2022 změnil právní i strategický rámec



Arnika – Centrum pro podporu občanů
Seifertova 327/85, 130 00 Praha 3, Česká republika
e-mail: cepo@arnika.org
web: <http://arnika.org>
telefon: +420 774 406 825



(klimatické závazky, evropská legislativa – Nature Restoration Law, metodiky,...), což činí opětovné uplatnění této námitky plně legitimním a odůvodněným.

Námitka 09

Požadujeme vymezit konkrétní veřejně prospěšná opatření pro založení prvků ÚSES a pro zvýšení retenční schopnosti území.

Odůvodnění

Článek 151 b) VPO pro založení prvků ÚSES Metropolitní plán nevymezuje, d) VPO zvyšující retenční schopnost území Metropolitní plán nevymezuje. Nevymezení VPO oslabuje prvky ÚSES, je v rozporu s veřejným zájmem na jejich ochraně dle zákona č. 114/1992 Sb.

Metropolitní plán má podle § 18 a § 19 stavebního zákona vytvářet podmínky pro příznivé životní prostředí, chránit a rozvíjet přírodní hodnoty území, posilovat ekologickou stabilitu a preventivně předcházet negativním vlivům na krajinu. Součástí těchto úkolů je i povinnost vytvářet podmínky pro zmírnění dopadů klimatické změny, snižování rizika ekologických katastrof a zlepšování hospodaření s vodou. Vymezení **veřejně prospěšných opatření** pro zakládání prvků ÚSES a pro zvyšování retenční schopnosti území je proto základním nástrojem, jak tyto cíle naplnit – umožňuje nejen jejich realizaci, ale i výkupy pozemků nebo vstupy do území v případě, že je to ve veřejném zájmu. Pokud Metropolitní plán taková opatření nevymezuje, neplní jednu ze svých zákonných rolí a neposkytuje dostatečné závazné podmínky pro ochranu ekologické stability ani pro adaptaci města na klimatické změny.

Zákon o ochraně přírody a krajiny ukládá povinnost zachovávat a posilovat ekologickou stabilitu krajiny a pečovat o přírodní hodnoty území. Prvky ÚSES jsou přitom zákonem definovaným veřejným zájmem. Stejně tak **Nature Restoration Law** stanovuje závazky členských států k obnově ekosystémů, zvyšování retenční schopnosti krajiny a k zastavení ztráty biodiverzity. Absence veřejně prospěšných opatření v Metropolitním plánu tak přímo odporuje těmto závazkům: bez jejich vymezení nelze zajistit systematickou obnovu zelené infrastruktury, zlepšení vodního režimu ani obnovu městské biodiverzity. Požadujeme proto doplnění konkrétních veřejně prospěšných opatření, která umožní realizaci prvků ÚSES a adaptačních opatření na vodu v celoměstském zájmu.

Ačkoli se výše uvedené problematické nevymezení prvků ÚSES jako VPO absentovalo již ve verzi Metropolitního plánu z roku 2022, město nyní předložilo nový návrh plánu, který je znovu vystaven k připomínkám. Každá veřejně projednávaná verze zakládá právo uplatnit připomínky bez ohledu na to, zda byl obdobný problém přítomen i v předchozí verzi, protože Metropolitní plán jako celek doznal v mezičase zásadních změn. Regulativy v lokalitách včetně vymezení prvků ÚSES se měnily. Navíc se od roku 2022 změnil právní i strategický rámec (klimatické závazky, evropská legislativa – Nature Restoration Law, metodiky,...), což činí opětovné uplatnění této námitky plně legitimním a odůvodněným.

Námitka 10

Požadujeme důslednou ochranu územního systému ekologické stability, tedy základní kostry biocenter a biokoridorů nezbytné pro fungování přírody a krajiny. Požadujeme následující úpravy:

Do článku 114 (4) požadujeme vrátit vypuštěný text "a nelze nebo není ekonomicky odůvodnitelné uplatnit postupy stanovené v odst. 2 a 3".

Z článku 116 (1) požadujeme vypustit "*přípustné je zmenšení takto vymezené skladebné části*".

Z článku 116 (2) požadujeme vypustit „*Výjimečně je přípustné vymezit ÚSES v parametrech nižších než v těchto limitujících parametrech, pokud trvale neexistují územní podmínky pro jejich naplnění nebo do budoucna lze důvodně očekávat, že existovat nebudou.*“

Odůvodnění

Územní systém ekologické stability (ÚSES) představuje základní kostru krajinné struktury, která zajišťuje biodiverzitu, odolnost ekosystémů a stabilitu krajiny. Návrh Metropolitního plánu však navrhovanými formulacemi v článcích 114 a 116 umožňuje zmenšování skladebných částí ÚSES či jejich vymezování v podměrných parametrech. To je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona, které ukládají chránit a rozvíjet přírodní hodnoty území, vytvářet podmínky pro snižování ekologických rizik a stanovovat územní podmínky pro ochranu území a jeho ekologické funkce. Oslabování ÚSES jde i proti požadavku na hospodárné využívání zastavěného území a ochraně nezastavitelného území (§ 18 odst. 4).

Zároveň jde o rozpor se zákonem o ochraně přírody a krajiny (114/1992 Sb.), podle kterého je ÚSES chráněn ve veřejném zájmu a jeho prvky je třeba zachovávat a posilovat (§ 4). Výjimky umožňující zmenšování či podstandardní vymezování biocenter a biokoridorů oslabují ekologickou funkci celé sítě. Navíc jsou v přímém rozporu se závazky plynoucími z Nature Restoration Law, které stanoví povinnost obnovovat degradované ekosystémy, posilovat konektivitu krajiny a zvyšovat rozsah funkční zelené infrastruktury. Aby Metropolitní plán naplnil tyto povinnosti, musí ÚSES nejen chránit, ale i posilovat. Proto požadujeme vrácení vypuštěného textu v čl. 114(4) a vypuštění problematických pasáží v čl. 116(1) a 116(2), které by jinak umožnily postupnou degradaci ÚSES.

Námítka 11

Požadujeme, aby byla v čl. 91 odst. 2 písm. a) a b) a v odst. 3 písm. a) a b) vypuštěna možnost navyšovat, rozšiřovat a doplňovat budovy samot, neboť značná část těchto samot leží v přírodních parcích či v ochranných pásmech přírodních památek, kde je rozšiřování zástavby v rozporu s ochranou přírody a krajiny.

Dále požadujeme doplnit do Metropolitního plánu jasný a přehledný podklad, který ukáže všechny tyto případy, kdy návrh MPP umožňuje rozšířit zástavbu na úkor přírodních parků, maloplošných zvláště chráněných území a dalších chráněných lokalit včetně jejich ochranných pásem.

A také požadujeme, aby všechny tyto jednotlivé případy byly jednoznačně popsány, odůvodněna jejich potřebnost a vyhodnoceny ve VVURU.

Odůvodnění

Metropolitní plán definuje samoty, jako rozlohou málo významné plochy zastavěného území v otevřené krajině (čl. 91). Návrh však nově připouští navyšování budov o jedno podlaží, rozšiřování podlažních ploch a umístování vedlejších staveb – a to **i tam, kde samoty leží v přírodních parcích nebo ochranných pásmech přírodních památek**. Taková regulace by ve výsledku umožnila **postupné rozšiřování zástavby do volné krajiny**, což je v přímém rozporu s cíli územního plánování (§ 18 stavebního zákona), které vyžadují ochranu krajiny, přírodních hodnot a její ekologické stability. Stejně tak odporuje zákonu o ochraně přírody a krajiny (č. 114/1992 Sb.), který ukládá přednostní ochranu maloplošných chráněných území, jejich ochranných pásem a krajinného rázu.



Rozšiřování samot také ohrožuje **celistvost a funkčnost zelené infrastruktury a ÚSES**, jehož ochrana je rovněž základním úkolem územního plánování. Bez přísných limitů hrozí postupná **fragmentace přírodních parků** a vznik rozptýlené, nekoordinované suburbanizace, kterou má nový územní plán naopak předcházet.

Nyní projednávaná verze Metropolitního plánu navíc počet samot navyšuje na základě aktualizace údajů v katastru, což fakticky rozšiřuje plochy, kde může dojít k nárůstu zástavby. Vzhledem k této změně je zcela legitimní, aby se veřejnost i dotčené subjekty nově vyjádřily k regulaci samot podle čl. 91 odst. 2 a 3 – neboť dopady na krajinu a chráněná území nebyly v minulých fázích projednání posouzeny.

Námítka 12

Nesouhlasíme s dalším rozvolněním regulativů v zastavitelné rekreační lokalitě a ploše.

Požadujeme vypustit nový text čl. 64/2 „*a nad jejich rámec se sportem související stavby pro občanskou vybavenost dle čl. 143 odst. 1 písm. b), obchod, služby, ubytování a administrativu, pokud nebude významně omezeno hlavní využití a RPB těchto staveb nepřekročí 30 % plochy záměru,*“

Požadujeme vypustit z článků čl. 51 (1) a 52 (1) "zpravidla".

Odůvodnění

Jako zastavitelné rekreační lokality jsou Metropolitním plánem vymezeny mimo jiné i mnohé přírodní parky jako Stromovka či Petřín a mnohé další. Navrhované rozvolnění regulativů v zastavitelné rekreační lokalitě ohrožuje hlavní účel těchto ploch – zachování rekreace a přírodní kvality prostředí. Doplněný text čl. 64/2 umožňuje nad rámec sportovních zařízení využívat podstatnou část staveb stavby pro obchod, služby, ubytování či administrativu, což by mohlo vést k nežádoucímu komerčnímu využití a fragmentaci území. Použití výrazu „zpravidla“ v čl. 51 (1) a 52 (1) snižuje závaznost regulativů a oslabuje předvídatelnost využití území. Tyto úpravy jsou v rozporu s cíli a úkoly územního plánování (§ 18 zák. 183/2006 Sb.) a s veřejným zájmem na ochraně přírodních hodnot dle zákona č. 114/1992 Sb. a závazky Nature Restoration Law.

Námítka 13

Požadujeme, aby vymezení rekreační či veřejné vybavenosti (ať už bodem, plochou nebo parametrem) nebylo realizováno na úkor stávajících parkových či jiných zelených ploch. V případech, kdy by k tomu mělo dojít výjimečně, musí být podmínkou náležitá kompenzace v podobě nově založené zeleně nebo obnovení zelených ploch jinde v dané lokalitě.

Odůvodnění

Zelené plochy města mají nezastupitelnou ekologickou, klimatickou a sociální funkci. Není vhodné, aby výstavba rekreační nebo veřejné vybavenosti redukovala stávající parky či jiné plochy zeleně, čímž by docházelo ke zhoršení kvality života obyvatel, mikroklimatu a biodiverzity. Opatření kompenzace zajistí, že nové vybavení nebude probíhat na úkor městské zeleně a podpoří udržitelný rozvoj území.

Vymezení veřejné a rekreační vybavenosti nesmí ohrozit cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona, zejména ochranu přírodních hodnot, udržitelný rozvoj a zachování ekologické stability území. Zákon o ochraně přírody a krajiny ukládá chránit přírodní ekosystémy a zajišťovat ekologickou rovnováhu, což zahrnuje i městskou zeď. Rovněž evropská legislativa, zejména Nature Restoration Law, vyžaduje obnovu a zachování zelených ploch a přírodních prvků ve městech pro podporu biodiverzity,

snižování teplotních ostrovů a zlepšení kvality ovzduší. Splnění těchto povinností musí být zajištěno při plánování rekreační a veřejné vybavenosti.

SYSTÉMOVÉ NÁMITKY

Námítka 14

Požadujeme zcela vypustit přechodné ustanovení čl. 167 (1) a (2), protože umožňuje paralelní platnost starého i nového územního plánu, což by vytvořilo právní nejistotu a narušilo koncepční fungování Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Požadujeme nevytvářet v čl. 167 odst. 1 a 2 dvojí režim územního plánování, který by umožnil v neomezeném čase i prostoru nadále uplatňovat předchozí územní plán. Taková úprava oslabuje ochranu hodnot území – zejména ucelených urbanistických celků, jako jsou sídliště – a narušuje předvídatelnost rozvoje i právní jistotu obyvatel.

Navržený článek 167 zakládá **paralelní platnost dvou různých plánů pro stejné území,** takže může být tentýž záměr zároveň přípustný i nepřípustný. To je v rozporu s § 18 odst. 2 stavebního zákona, podle něhož musí územní plán zajišťovat **komplexní, soustavné a koncepční řešení** celého území. Místo jednotné regulace by vznikl „děravý ementál“, v němž část staveb nebude podléhat Metropolitnímu plánu, ale starému ÚP – jen podle data podání žádosti.

Takový postup přímo ohrožuje **ochranu přírodních, kulturních a urbanistických hodnot,** kterou zákon vyžaduje (§ 18 odst. 4 a § 38). U mnoha lokalit, jejichž hodnotná koncepce je často potvrzena i nedávno registrovanými územními studiemi, by mohly být povoleny stavby, které tuto koncepci narušily, jen proto, že řízení bylo zahájeno dříve. Čl. 167 tak není věcnou regulací využití území, ale procesní instrukcí stavebním úřadům – což **nespadá do zákonného zmocnění územního plánu.**

Dvojkoľejnost plánů odporuje § 43 odst. 4 SZ, podle něhož se územní plán vydává pro **celé území** města. Tato dvojkoľejnost činí územní plá číní vnitřně rozporným a nepřezkoumatelným.

Současně hrozí masové podávání účelových žádostí těsně před účinností MPP, což by přetížilo stavební úřady a vedlo k dalším průtahům. Výsledkem by byla **nepřehledná, nepředvídatelná regulace,** která ztrácí koordinační funkci územního plánu.

Na trojí negativní dopadu tohoto přechodného ustanovení upozorňuje i advokátní kancelář [Bernard a Dohnal](#), citujeme:

1. **Zrušení přechodného ustanovení a nutnost ukončit rozběhnutá řízení s tím, že se jen zvýší doposud vynaložené náklady.** Může se tak stát i s odstupem několika let (pokud by se rozhodovací proces komplikoval).
2. **Zrušení dalších částí územního plánu nebo dokonce plánu jako celku.** Soud může vyjít z toho, že přechodné ustanovení zakládá nejistotu na neurčitým počtu míst v území v neurčitým rozsahu a na blíže neurčenou dobu. A že tuto nejistotu nemá odstraňovat soudní moc, ale řešení musí zvolit samospráva – jinak by šlo o zásah do práva na samosprávu.

3. **Zrušení pravomocných povolení, která již nebude možné znovu vydat.** To se může stát s odstupem i mnoha let a může zasáhnout rozestavěné nebo již dokončené stavby. V mnoha případech může jít i o významné infrastrukturní stavby.

Námítka 15

Požadujeme upravit využití a regulaci obytné lokality tak, aby neumožňovala realizaci funkcí, které mohou ohrozit či omezit funkci bydlení. Žádáme proto úpravu článku 63 odst. 1–4 a článku 61 odst. 4 tak, aby byly v obytných lokalitách vyloučeny činnosti narušující pohodu a kvalitu bydlení.

Odůvodnění

V aktuálním znění Metropolitního plánu umožňují čl. 63 odst. 1–4 a čl. 61 odst. 4 umístit vedle rodinného či bytového domu téměř jakýkoli záměr (s výjimkou těžkého průmyslu a několika specifických činností).

„Obytné lokality“, které tvoří většinu zastavěného i zastavitelného území Prahy, tak paradoxně umožňují široké spektrum potenciálně rušivých funkcí: parkovací domy (s výjimkou z výškové regulace), hotely, hostely a ubytovny, bary, noční kluby, eventové prostory, obchodní centra, sklady, autoservisy, logistická a rozvážková centra, datová centra či řadu forem tzv. nerušící výroby.

To, co v praxi může vzniknout, závisí pouze na obecně popsáném „cílovém charakteru lokality“ v krycím listu. Ten je však často natolik vágní, že stavební úřady nemají dostatečný podklad pro odmítnutí záměrů, které prokazatelně narušují kvalitu prostředí a každodenní život obyvatel. Investoři se tak mohou opírat o velmi široce vyložitelná kritéria, jako je nenarušení cílového charakteru, kompatibilita se strukturou lokality či dodržení míry využití území.

Takto nastavená regulace je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona, které ukládají obcím povinnost zajišťovat předpoklady pro udržitelný rozvoj území, vytvářet podmínky **pro kvalitní bydlení**, pro zdravé a bezpečné životní prostředí a předcházet střetům funkcí. Současné nastavení umožňuje vznik záměrů, které mohou vést k hluku, dopravní zátěži, světelnému smogu, provoznímu ruchu či zásahům do soukromí obyvatel – tedy jevů, které jsou s funkcí bydlení neslučitelné.

Úprava regulativů je proto nezbytná pro zachování kvality života v obytných částech města a pro naplnění zákonných požadavků na ochranu hodnot území, jeho charakteru a pohody bydlení.

Ačkoli problematiku vymezení a regulace obytných lokalit bylo přítomné již ve verzi Metropolitního plánu z roku 2022, město nyní předložilo nový návrh plánu, který je znovu vystaven k připomínkám. Každá veřejně projednávaná verze zakládá právo uplatnit připomínky bez ohledu na to, zda byl obdobný problém přítomen i dříve, protože Metropolitní plán jako celek doznal zásadních změn — včetně změn ve vymezení a regulaci obytných lokalit a jejich přípustných funkcí. V mezidobí se rovněž změnil právní, plánovací i strategický rámec (klimatické závazky, evropská legislativa, což činí uplatnění této námítky plně legitimním a odůvodněným).

Námítka 16

Pro ochranu funkce bydlení požadujeme stanovení minimálních podílů bydlení pro celé širší centrum Prahy (nikoli pouze historické jádro), s možností výjimek pouze tam, kde pro bydlení objektivně nejsou vhodné podmínky. Požadujeme, aby byl tento minimální podíl bydlení jasně definován (např. procentuálně, obdobně jako v platném územním plánu) a aby byla stanovena jednoznačná metoda jeho posuzování – ideálně na úrovni jednotlivých záměrů, nikoliv celé lokality.

Alternativně požadujeme, aby regulativ výslovně stanovil, že zásada nesnižování podílu bydlení se posuzuje podle stávajícího stavu budov kolelaudovaných k účelu bydlení ke dni vydání Metropolitního plánu. To znamená jejich další využití výhradně pro bydlení (i v případě jejich demolice a nahrazení novostavbou) a zároveň požadavek na dosažení stanoveného minimálního podílu bydlení (procentuálně či jinak) u všech nových záměrů, pokud tomu nebrání limity území.

Odůvodnění

Současné znění čl. 63 odst. 4 umožňuje stanovit minimální podíl bydlení pouze pro historické jádro Prahy. V KLZ/300 některých lokalit historického jádra je sice uveden regulativ zachovávající či navyšující množství hrubých podlažních ploch pro bydlení, avšak tato ochrana se nijak nevztahuje na širší centrum Prahy, které je pod obdobně silným tlakem komerčního využívání, turistifikace a změn v užívání budov. Bez stanovení minimálních podílů bydlení hrozí další úbytek obyvatel centra a jeho postupná přeměna ve službové či turistické území, což je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona – zejména s povinností chránit stávající hodnoty území, zajišťovat podmínky pro udržitelný rozvoj, soudržnost komunit a podporu funkčně vyváženého území.

Platný územní plán minimální podíl bydlení vyžaduje u každé stavby, kde se tato funkce vyskytuje.

Metropolitní plán však v navržené podobě obdobnou ochranu nezajišťuje. Pokud nebude podíl bydlení stanoven také pro širší centrum, vzniká riziko dalšího úbytku rezidentů, zvyšování cen bydlení a postupného oslabování místních komunit. **Územní plán má podle zákona vytvářet předpoklady pro stabilní a kvalitní podmínky života obyvatel – a jedním ze základních předpokladů je právě dostupné a dostatečně zastoupené bydlení.**

Vztažení regulativu k celé lokalitě je problematické, protože vede k rozdílné regulaci jednotlivých pozemků v čase. V platném Územním plánu se regulativ minimálního podílu bydlení původně vztahoval k plochám, avšak po soudních sporech se dnes posuzuje na úrovni jednotlivých objektů: pokud je stavba kolelaudována pro bydlení, musí splnit minimální podíl bydlení dle ÚP; pokud je již z kolelaudována jako kanceláře či hotel, minimální podíl bydlení dodržovat nemusí. **U regulativu Metropolitního plánu, který je koncipován pouze na úrovni lokality, hrozí opakování téhož problému.**

Tuto připomínku je zcela legitimní uplatnit i nyní, protože vymezení obytných lokalit/ploch bylo v této verzi plánu změněno, což má přímý dopad na aplikaci regulativu podílu bydlení. **Změnil se právní a strategický rámec,** takže je nezbytné, aby regulativ odpovídal aktuálním požadavkům a nebyl v rozporu s novou legislativou či judikaturou.

Námítka 17

Požadujeme podmínit rozhodování v některých územích (zejména ve velkých rozvojových a transformačních územích) zpracováním regulačního plánu nebo územní studie. Podmíněnost regulačním plánem či územní studií je třeba stanovit podle míry stability území, potřebnosti ochrany jeho hodnot a míry rizika nekoordinovaného rozvoje pro konkrétní lokalitu.

Odůvodnění

Podle článků 162 a 163 Metropolitní plán nevymezuje žádné plochy ani koridory, kde by bylo vydání regulačního plánu či územní studie podmínkou pro rozhodování v území. V rozvojových a transformačních územích přitom Metropolitní plán často používá pouze parametrickou regulaci veřejných prostranství, parků a veřejné vybavenosti, případně bodové značky. Tento přístup umožňuje postupnou „salámovou“ zástavbu části lokality bez splnění požadavků na veřejná prostranství a veřejnou vybavenost, které pak nemusí být realizovány vůbec, nebo vzniknou dodatečně na výrazně horších a méně funkčních místech – zejména u parametrické regulace.

Tím dochází ke ztrátě koncepční kontroly nad rozvojem území a zároveň k nerovnému postavení jednotlivých vlastníků. Velká transformační a rozvojová území jsou navíc často rozdělena na menší plochy, které mohou podmínky (např. prostřednictvím plánovacích smluv) formálně splnit jednotlivě, aniž by byla zajištěna koordinace celého území (např. Bubny), což zvyšuje riziko nekoordinovaného a nekonceptního rozvoje. Tento postup je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavkem na komplexní, koordinované a udržitelné uspořádání území a ochranu jeho hodnot.

Ačkoli absence podmíněnosti regulačními plány a územními studiemi byla obsažena již v předchozí verzi Metropolitního plánu, aktuálně je projednáván nový upravený návrh, který je znovu otevřen připomínkám. Každá nově projednávaná verze zakládá právo uplatnit připomínky znovu, zejména proto, že Metropolitní plán doznal v mezičase věcných i systémových změn. Současně došlo ke změnám právního a strategického rámce (klimatické závazky, adaptační politika, evropská legislativa), což činí opětovné uplatnění této námítky plně legitimním.

Námítka 18

Požadujeme, aby byl z článku 160 vypuštěn odstavec 2, který umožňuje obcházení podmíněnosti výstavby uzavřením plánovacích smluv prostřednictvím postupného („salámového“) dělení záměrů v rozvojových a transformačních územích.

Odůvodnění

Článek 160 odst. 2 stanoví, že „Podmínka uzavření plánovací smlouvy se v plochách dle odst. 1 uplatní tehdy, pokud regulované množství hrubých podlažních ploch záměru podle čl. 96 odst. 1 převyšuje hodnotu HPPref. Hodnota HPPref se stanoví dle schématu, které je součástí přílohy č. 3, jako součin plochy záměru a v tomto schématu uvedeného referenčního koeficientu.“ Tato úprava fakticky umožňuje dělení rozsáhlých záměrů na menší části pod hranici HPPref, čímž dochází k obcházení povinnosti uzavřít plánovací smlouvu.

Metropolitní plán přitom nepodmiňuje rozvojová a transformační území ani regulačními plány, ani územními studiemi, ale výhradně plánovacími smlouvami. Odstavec 2 tak vytváří zásadní systémovou „díru“, která znemožňuje městu vynucovat potřebnou veřejnou infrastrukturu (školy, zeleň, dopravu, technickou vybavenost) odpovídající rozsahu výstavby.

Tato „salámová metoda“ zároveň umožní zastavět část lokality bez splnění požadavků na veřejná prostranství a veřejnou vybavenost (často stanovených parametricky nebo bodem), takže tyto požadavky následně nemusí být naplněny vůbec, nebo vzniknou až dodatečně na výrazně horších a méně funkčních místech – zejména u parametrické regulace.

Takový postup je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 stavebního zákona, zejména s požadavkem na komplexní, koordinovaný a udržitelný rozvoj území a se zajištěním souladu veřejných a soukromých zájmů. Umožnění „salámové“ výstavby bez odpovídajících veřejných investic vede k přetěžování území, zhoršování kvality života obyvatel a k přenášení nákladů na veřejný sektor.

Námítka 19

Požadujeme, aby do článku 161 – Základní obsah plánovací smlouvy – byly doplněny následující povinné náležitosti:

- **Plánovací smlouva bude obsahovat konkrétní a závazné vymezení veřejné infrastruktury** (zejména veřejná prostranství, zeleň, dopravní a technickou infrastrukturu, školská a sociální zařízení),
- **Povinnou přílohou plánovací smlouvy bude územní studie zpracovaná pro celou rozvojovou či transformační lokalitu, registrovaná jako podklad pro rozhodování v území.**

Odůvodnění

V současném znění čl. 161 Metropolitního plánu není dostatečně zajištěno, aby plánovací smlouvy měly jednotný, závazný a kontrolovatelný obsah ve vztahu k veřejné infrastruktuře. Bez povinného vymezení konkrétních staveb veřejné vybavenosti, veřejných prostranství, zeleně a dopravní infrastruktury hrozí, že jednotlivé záměry budou realizovány nekoordinovaně, bez návaznosti na skutečné potřeby území a bez zajištění odpovídající kvality prostředí.

Zároveň absence povinné územní studie pro celé rozvojové a transformační území umožňuje postupnou realizaci dílčích záměrů bez celkové urbanistické koncepce. To je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona, zejména se zásadou komplexního, koordinovaného a koncepčního rozvoje území a ochranou veřejných zájmů. Povinná územní studie jako příloha plánovací smlouvy je nezbytná pro zajištění transparentního, předvídatelného a kvalitního rozvoje velkých lokalit a rovněž pro ochranu práv ostatních vlastníků i budoucích obyvatel území.

Námítka 20

Požadujeme, aby článek 161 – Základní obsah plánovací smlouvy – byl doplněn o povinnost sjednat a závazně vymezit podíl dostupného bydlení jako součást nefinančního plnění stavebníka ve prospěch hl. m. Prahy, případně městské části.

Odůvodnění

Plánovací smlouvy jsou v návrhu Metropolitního plánu klíčovým nástrojem pro koordinaci rozvoje zejména v transformačních a rozvojových územích. Pokud však jejich základní obsah nebude výslovně zahrnovat i podíl dostupného bydlení, nebude mít město účinný nástroj, jak reagovat na prohlubující se bytovou krizi a zajistit sociálně udržitelný rozvoj území. Výsledkem by byl další jednostranný rozvoj zaměřený převážně na tržní bydlení a investiční byty bez odpovídajícího přínosu pro místní obyvatele.

Doplnění dostupného bydlení do základního obsahu plánovacích smluv odpovídá cílům a úkolům územního plánování podle stavebního zákona, zejména vytváření podmínek pro udržitelný rozvoj území a zajištění vyváženého vztahu mezi veřejnými a soukromými zájmy, včetně zajištění kvalitních podmínek pro bydlení. Bez tohoto závazku hrozí, že nové rozvojové lokality budou pro běžné obyvatele cenově nedostupné a sociálně jednostranné, což je v rozporu s dlouhodobými strategickými cíli hlavního města.

NÁMITKY K VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI

Námítka 21

Požadujeme, aby bilance ploch pro veřejnou vybavenost adekvátně zohlednila skutečnou potřebu mateřských škol – tedy jak současné kapacitní deficity, tak i zajištění dostupnosti míst pro všechny děti od 3 let a významnou část dětí od 2 let.

Odůvodnění

Pro výpočet potřeby kapacit mateřských škol Metropolitní plán vychází z maxima nedávných let (2015), kdy Praha evidovala 33 dětí v MŠ na 1000 obyvatel. Tento údaj však nereflektuje skutečný demografický tlak, protože vychází pouze z počtu **přijatých** dětí, nikoli z počtu dětí, které by docházku do MŠ využily, pokud by existovala dostatečná kapacita. Chybějící kapacita tedy snižuje oficiální statistiku – nikoli reálnou poptávku.

Analýzy Institutu plánování a rozvoje (IPR) dlouhodobě upozorňují, že v Praze **dnes chybí přibližně 10 000 míst v mateřských školách**, což potvrzuje, že kapacity jsou výrazně nedostatečné. Bilance metropolitního plánu by proto měla zahrnovat **reálnou poptávku po místech v MŠ**, včetně:

- započtení **stávajícího deficitu**,
- dosažení **plné dostupnosti pro všechny děti od 3 let**,
- a **významného podílu dvouletých dětí**, jejichž umístění je v mnoha rodinách žádoucí a odpovídá evropským trendům předškolního vzdělávání.

Bez reflektování těchto faktorů se situace v Praze nezlepší – v řadě městských částí je problém dostat do MŠ dokonce i **čtyřleté dítě**, což je v rozporu s principem rovného přístupu k předškolnímu vzdělávání. Metropolitní plán musí proto bilancovat potřebu ploch pro MŠ tak, aby zajistil **dostupnou kapacitní síť předškolních zařízení** odpovídající skutečné poptávce obyvatel.

Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti v Praze 2024–2050 je součástí územně analytických podkladů, které jsou neopomenutelným podkladem pro tvorbu územního plánu.

Námítka 22

Požadujeme, aby bilance ploch pro veřejnou vybavenost adekvátně zohlednila skutečnou potřebu základních a středních škol – tedy jak současné kapacitní deficity, tak i očekávaný demografický vývoj a zajištění dostupnosti základních škol v docházkové vzdálenosti.

Odůvodnění

Metropolitní plán pracuje s kapacitami základních a středních škol převážně na základě stávajících statistických údajů, které však – obdobně jako u mateřských škol – nereflktují skutečnou poptávku po školských kapacitách, ale pouze aktuálně dostupnou nabídku. Dlouhodobě přitom dochází k výraznému nárůstu počtu dětí, zejména v rozvojových lokalitách a na okrajích Prahy, což se v nejbližších letech nevyhnutelně promítne do zvýšené poptávky po kapacitách základních i středních škol.

V řadě městských částí již dnes dochází k přeplňování škol, k losování při zápisech do ZŠ, k umisťování dětí mimo spádové oblasti a k nedostatečné kapacitě středních škol, což zvyšuje tlak na dopravu a zhoršuje dostupnost vzdělávání. Metropolitní plán by proto měl při bilanci ploch pro školy zahrnout nejen současné kapacity, ale i:

- započtení stávajících deficitů dle [Analýzy Institutu plánování a rozvoje](#)
- predikci populačního vývoje v rozvojových a transformačních územích,
- a požadavek na dostupnost základních škol v docházkové vzdálenosti.

Bez těchto korekcí hrozí dlouhodobé přetížení vzdělávací infrastruktury, další zhoršování kvality výuky a prohlubování nerovností v dostupnosti vzdělávání. Metropolitní plán musí proto vymezit dostatečné a reálně využitelné plochy pro základní i střední školy v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména se zásadou vytváření podmínek pro občanskou vybavenost.

U středních škol je zároveň nutné počítat i s významným podílem žáků ze Středočeského kraje – ačkoli Praha tuto povinnost ze zákona nemá, díky mimořádně silnému postavení v rozpočtovém určení daní má reálnou kapacitu tyto školy zajistit, přičemž pokud tak neučiní, negativní dopady ponesou především samotné pražské děti.

Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti v Praze 2024–2050 je součástí územně analytických podkladů, které jsou neopomenutelným podkladem pro tvorbu územního plánu.

Námítka 23

Požadujeme, aby bilance ploch pro veřejnou vybavenost adekvátně zohlednila skutečnou potřebu staveb pro zdravotní služby (polikliniky, ordinace,...), sociální služby (domovy pro seniory, zařízení s pečovatelskou službou,...), volnočasové aktivity a další potřeby obyvatelstva. To zahrnuje jak stávající deficity, tak i budoucí potřeby vyplývající z demografické prognózy – stárnutí populace a růst počtu obyvatel – dle dokumentu [Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti v Praze 2024–2050](#) a dle certifikované metodiky MMR [Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury](#)

Dále požadujeme, aby pozemky určené pro tuto veřejnou občanskou vybavenost byly v maximální možné míře vymezeny jako veřejně prospěšné stavby pro uplatnění předkupního práva. (viz Námítka 24).

Odůvodnění

Současná bilance veřejné vybavenosti v Metropolitním plánu (odůvodnění kap. 09, str. 421-422) se omezuje převážně na mateřské, základní a střední školy a opomíjí kritickou infrastrukturu pro zdravotní péči, sociální služby a volnočasové aktivity, přestože tyto služby zásadně ovlivňují kvalitu života obyvatel. Nedostatečné plánování těchto funkcí může vést k nerovnoměrnému pokrytí, nevyváženému rozvoji města a zhoršení přístupu k základním potřebám obyvatel.

Tento nedostatek je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, které zahrnují zajištění souladu veřejných a soukromých zájmů, předpokladů pro udržitelný rozvoj a účelné využití území (§ 18 a § 43 zákona č. 183/2006 Sb.), včetně dostupnosti základní a veřejné infrastruktury pro všechny obyvatelky a obyvatele města. Plánování veřejné vybavenosti musí tedy být komplexní, zahrnovat i zdravotní, sociální a volnočasovou infrastrukturu a reflektovat současné i budoucí potřeby obyvatel.

Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti v Praze 2024–2050 je součástí územně analytických podkladů, které jsou neopomenutelným podkladem pro tvorbu územního plánu.

Námítka 24

Požadujeme, aby vymezené veřejně prospěšné stavby pro uplatnění předkupního práva dle článku 152 obsahovaly v příloze č. 2/900 nejen uvedení oprávněné osoby a identifikaci dotčených parcel, ale rovněž konkrétní účel – typ veřejné vybavenosti, pro který má být VPS zřízena. Dále požadujeme doplnit odůvodnění, proč daná VPS nemůže vzniknout jinde.

Odůvodnění

Předkupní právo (§ 101 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon) se vztahuje pouze na pozemky určené k realizaci konkrétní veřejně prospěšné stavby, přesně definované v územním plánu. Pokud je účel vymezen obecně (např. pouze „veřejně prospěšná stavba“), nelze právně zaručit uplatnění předkupního práva, protože není jasné, pro jaký konkrétní účel má pozemek sloužit a proč nelze využít jiný pozemek.

Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti v Praze 2024–2050 je součástí územně analytických podkladů, které jsou neopomenutelným podkladem pro tvorbu územního plánu.

Námítka 25

Požadujeme, aby pozemky určené pro plánovanou veřejnou občanskou vybavenost byly v maximální možné míře vymezeny jako veřejně prospěšné stavby pro uplatnění předkupního práva dle článku 152, namísto pouhé bodové či parametrické regulace. Pokud nebudou v rozvojových a transformačních územích stavby pro veřejnou vybavenost vymezeny jako VPS, ale bodovou či parametrickou regulací, požadujeme pro tato území stanovit podmíněnost regulačními plány, které veřejnou vybavenost jednoznačně vymezí.

Odůvodnění

Vymezení veřejně prospěšných staveb je přímo spojeno s možností uplatnit předkupní právo města. Pokud nejsou VPS v Metropolitním plánu určeny, město nemá jistotu, že získá potřebné pozemky k realizaci škol, školek, sociálních služeb či další občanské vybavenosti. Pokud by pozemky získávalo až následně (výkupem nebo prostřednictvím plánovacích smluv), činí tak za výrazně vyšší cenu, protože hodnota pozemků je zásadně ovlivněna funkčním využitím vymezeným územním plánem.

Tento postup je v rozporu s **cíli a úkoly územního plánování** dle § 18 a § 19 stavebního zákona, které vyžadují zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území, **koordinaci veřejné infrastruktury** a dosažení



souladu veřejných a soukromých zájmů. Nevymezení VPS znamená, že město ztrácí možnost aktivně ovlivňovat rozvoj území a zajistit, aby nové čtvrti byly vybavené potřebnou infrastrukturou.

Současně se tím oslabuje i ochrana veřejných zájmů souvisejících s kvalitním životním prostředím a krajinou, neboť **absence včasného vymezení ploch pro veřejnou vybavenost zpravidla zvyšuje tlak na další zástavbu nezastavitelných ploch či ploch s ekologickými hodnotami.**

Vymezení VPS proto není jen právní technikálií, ale nástrojem hospodárného nakládání s veřejnými prostředky a předvídatelné realizace veřejných služeb.

Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti v Praze 2024–2050 je součástí územně analytických podkladů, které jsou neopomenutelným podkladem pro tvorbu územního plánu.

Ačkoli problematické nevymezení ploch pro veřejnou vybavenost bylo přítomné již ve verzi Metropolitního plánu z roku 2022, město nyní předložilo nový návrh plánu, který je znovu vystaven k připomínkám. Každá veřejně projednávaná verze dává právo uplatnit připomínky bez ohledu na to, zda byl obdobný problém přítomen i dříve, protože Metropolitní plán jako celek doznal zásadních změn. Rovněž regulace veřejné vybavenosti doznala výrazných změn – změna parametrů, parametru za značku, posun značky či změna velikosti, vymezení některých VPS,... V mezidobě se rovněž změnil právní, plánovací i strategický rámec, což činí uplatnění této námitky plně legitimním a odůvodněným.

NÁMITKY KE KONKRÉTNÍM LOKALITÁM

Námítka 26

Požadujeme, aby v lokalitě 064 – Masarykovo nádraží bylo výslovně uvedeno v krycím listu lokality v části dopravní infrastruktury centrální autobusové nádraží Florenc a aby budoucí podoba a podmínky jeho provozu během přestavby byly zahrnuty do podmíněnosti plánovací smlouvou. Čili, aby v podmíněnosti lokality bylo uvedeno, že nad rámec základního obsahu plánovací smlouvy jsou stanoveny individuálně tyto požadavky, které musí být jejím obsahem: městem schválená koncepce provozu, umístění a průběh transformace autobusového nádraží Florenc.

Odůvodnění

V lokalitě 064 - Masarykovo nádraží je centrální autobusové nádraží Florenc. Toto autobusové nádraží je klíčovým uzlem pražské dopravní infrastruktury a jeho budoucí rozvoj má zásadní dopad na dostupnost a konkurenceschopnost veřejné dopravy, pro obyvatele i návštěvníky města. V současném návrhu Metropolitního plánu není autobusové nádraží výslovně uvedeno v krycím listu lokality, ani není vázána žádná podmíněnost schválení koncepce provozu.

Bez explicitního uvedení a podmíněnosti hrozí, že rozvoj a případná přestavba lokality proběhne nekoordinovaně, bez zohlednění dopravních a urbanistických souvislostí, což by mohlo ohrozit funkčnost celého dopravního uzlu a veřejný zájem. Zakotvení nádraží do krycího listu a stanovení povinnosti městské koncepce je v souladu s cíli územního plánování podle § 18 stavebního zákona, zejména zajištění účelného využití území, koordinace veřejné infrastruktury a ochrany veřejného zájmu.

Tato námitka je legitimní i v současné fázi projednávání, protože Metropolitní plán jako celek doznal zásadních změn od předchozích verzí, a zahrnutí Florence do dopravní infrastruktury vyžaduje, aby byla jeho budoucí role a provozní koncepce jasně definována a právně závazná.



PROCESNÍ NÁMITKY

Námitka 27

Nedostupnost aktuálního znění Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy (po rozsudku soudu) v době opakovaného veřejného projednání.

Odůvodnění

Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 3. 11. 2025, č. j. 18 A 66/2025-77 zrušil aktualizaci č. 5 v rozsahu, v němž byl v grafické části Zásad územního rozvoje hlavního města Prahy změněn Výkres uspořádání území Prahy Z 01 vypuštěním prvku Základní směry rozvoje zeleně - zelené klíny ve vztahu k těm plochám, u nichž nebyl tento prvek nahrazen prvkem enklávy otevřené krajiny.

Veřejnost v době opakovaného veřejného projednání Metropolitního plánu nebyla pořizovatelem o uvedeném rozsudku informována. Dne 20.11.2025 sice hlavní město Praha přidalo na webové stránky věnované zásadám územního rozvoje [krátkou zprávu](#), že došlo ke zrušení části aktualizace. Jde však o část, která není veřejností běžně sledována.

Jinde (například na úřední desce magistrátu ani při veřejném projednání Metropolitního plánu) informace zveřejněna nebyla. Informace o rozsudku nebyla zveřejněna ani postupem dle § 114 zákona č. 283/2021 Sb., dle kterého musí kraj zaslat rozhodnutí soudu Ministerstvu pro místní rozvoj, které mělo bezodkladně zajistit zveřejnění rozhodnutí soudu v národním [geoportálu územního plánování](#) - tam však rozhodnutí soudu zveřejněno není.

Máme tedy za to, že opakované veřejné projednání Metropolitního plánu proběhlo nezákonně protože veřejnost, dotčené orgány a zpracovatel vyhodnocení vlivů nevěděli o tom, že rozsudkem soudu došlo k významné změně ve výkresu uspořádání území v nadřazené územně plánovací dokumentaci, neměli k dispozici aktuální platné znění výkresu ZÚR a stěželi tak mohli ve veřejném projednání dostatečně uplatňovat svá práva. Opakované veřejné projednání Metropolitního plánu by z tohoto důvodu být přerušeno, nebo zopakováno.

Námitka 28

Upozorňujeme na nezákonnost procesu pořizování a požadujeme uznání porušení práva veřejnosti na řádný a nepřerušovaný přístup do spisu Metropolitního plánu během jeho pořizování, včetně období veřejného projednávání.

Opakované omezování přístupu do spisu porušilo zákonná práva veřejnosti a ohrozilo transparentnost procesu pořizování územního plánu.

Odůvodnění

V průběhu pořizování Metropolitního plánu nebyl veřejnosti opakovaně umožněn přístup do spisu, a to dokonce i v období veřejného projednávání. Veřejnost buď neměla přístup do [spisu](#) vůbec, nebo byla nucena žádat o schůzku a specifikovat předem, kterou část spisu chce vidět, místo aby bylo nahlížení umožněno běžně v úředních hodinách.

Podle § 171 až § 174 správního řádu a ustanovení stavebního zákona má každý, kdo je oprávněn podat připomínku či námitku k návrhu opatření obecné povahy, právo nahlížet do spisu, protože jde o osoby s prokazatelným právním zájmem. ("ve věci opatření obecné povahy se vede spis a právo do něj nahlížet mají osoby, které mohou k návrhu OOP podávat připomínky nebo námítky, neboť v jejich případě na tom existuje nepochybný zájem." cit. Komentář ke správnímu řádu k § 171 až § 174 správního řádu k vydávání OOP, autor: JUDr. Josef Vedral, Ph. D.)

Opakované omezování přístupu do spisu tedy porušilo zákonná práva veřejnosti a ohrozilo transparentnost procesu pořizování územního plánu.

Námítka 29

Upozorňujeme na nezákonnost procesu pořizování a požadujeme uznání porušení práva veřejnosti na řádné a úplné poskytnutí vypořádání podaných připomínek a námitek v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu.

Odůvodnění

V průběhu pořizování Metropolitního plánu nebylo veřejnosti zpřístupněno vypořádání jí podaných připomínek a námitek, což je v rozporu se zásadami transparentního správního řízení. Každá osoba oprávněná podat námitku má právo se seznámit s reakcí pořizovatele a způsobem, jakým byly její připomínky nebo námítky vypořádány, aby mohla v případném opakovaném veřejném projednání efektivně hájit své zájmy. **Neposkytnutí vypořádání tím porušuje právo veřejnosti na účinnou účast v procesu pořizování opatření obecné povahy a znemožňuje kontrolu, zda byly připomínky a námítky řádně posouzeny a zohledněny.**

Námítka 30

Nezákonný průběh opakovaného veřejného projednání – nedostatečné zodpovězení dotazů a rozdílné odpovědi na stejné dotazy.

Odůvodnění

Ačkoli proběhla dvě opakovaná veřejná projednání, veřejnosti nebyla poskytnuta dostatečná možnost získat konkrétní a srozumitelné odpovědi na své dotazy. Druhé opakované veřejné projednání bylo ukončeno, aniž by byly zodpovězeny mnohé dotazy; tyto nezodpovězené dotazy byly následně zodpovězeny pouze prostřednictvím platformy Slido (ze které později zmizely) a často pouze formou obecného odkazu na části plánu, nikoli konkrétně a srozumitelně.

Během celé lhůty opakovaného veřejného projednání bylo sice možné pokládat dotazy v CAMPu, avšak přítomní pracovníci nebyli dostatečně obeznámeni s návrhem Metropolitního plánu, neposkytovali konzistentní odpovědi a na stejné dotazy poskytovali různé informace.

Jedinou příležitostí získat relevantní a kvalifikované odpovědi byli hlavní autoři Metropolitního plánu a zástupci pořizovatele přítomní u opakovaných veřejných projednání; možnost veřejnosti získat správné odpovědi na své otázky byla však fakticky omezena předčasným ukončením druhého opakovaného projednání.



Arnika – Centrum pro podporu občanů
Seifertova 327/85, 130 00 Praha 3, Česká republika
e-mail: cepo@arnika.org
web: <http://arnika.org>
telefon: +420 774 406 825



NÁMITKY K VVURÚ / SEA

Námitka 31

Požadujeme, aby VVURÚ návrhu Metropolitního plánu obsahovalo jednoznačné hodnocení dopadů na mikroklima širšího centra Prahy a aby navrhlo opatření ke zmírnění tepelného ostrova města a zhoršení kvality ovzduší.

Odůvodnění:

Současné hodnocení VVURÚ hodnotí vliv návrhu MPP na mikroklima širšího centra Prahy jako ambivalentní – uvádí, že vliv na mikroklima širšího centra bude záviset na konkrétních projektech, aniž by navrhovalo konkrétní opatření ke zmírnění těchto dopadů.

Širší centrum města je vystaveno kumulativním účinkům zahušťování zástavby, zvýšení podílu zpevněných ploch a změnám urbanistické struktury, které mohou negativně ovlivnit mikroklima (např. zvýšení teplot, snížení odparu vody a zhoršení kvality ovzduší). Metropolitní plán musí proto obsahovat konkrétní návrh opatření, která minimalizují negativní dopady na mikroklima a podporují udržitelný rozvoj území v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 stavebního zákona.

Námitka 32

Požadujeme, aby VVURÚ návrhu Metropolitního plánu obsahovalo jednoznačné hodnocení dopadů plánovaného rozvoje v rozvojových a transformačních územích na mikroklima, kvalitu ovzduší a tepelné ostrovy, a aby navrhlo konkrétní opatření ke zmírnění negativních dopadů.

Odůvodnění:

Současné hodnocení VVURÚ hodnotí vliv návrhu MPP na mikroklima rozvojových a transformačních území jako ambivalentní – uvádí, že vliv bude záviset na konkrétních projektech, aniž by navrhovalo konkrétní opatření ke zmírnění těchto dopadů.

Rozvojová a transformační území jsou vystavena kumulativním účinkům zahušťování zástavby, zvýšení podílu zpevněných ploch, změnám urbanistické struktury a přeměně krajinného charakteru, které mohou výrazně ovlivnit mikroklima (např. zvýšení teplot, snížení odparu vody a zhoršení kvality ovzduší). Metropolitní plán musí proto obsahovat konkrétní návrh opatření, která minimalizují negativní dopady na mikroklima a podporují udržitelný rozvoj území v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 stavebního zákona.

Kontaktní osoba pro vypořádání námitek:

Ing. arch. Anna Vinklárková
anna.vinklarkova@arnika.org