



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

PŘIPOMÍNKY K ÚZEMNÍ STUDII VYSOČANY

PROCESNÍ PŘIPOMÍNKA

Připomínka 00 – Nedostatečný časový rámec pro podání připomínek

Požadujeme prodloužení lhůty pro podání připomínek k územní studii Vysočany a zároveň možnost dodatečného upřesnění již podaných připomínek po jejich prvotním vyhodnocení zpracovatelem, a to v rozsahu minimálně měsíc (do této lhůty nemají být počítány vánoční či jiné prázdniny).

Dále požadujeme, aby byly se stejnou vahou zohledněny i relevantní připomínky a námítky podané k Metropolitnímu plánu, které se věcně vztahují k řešenému území.

Odůvodnění

Časový harmonogram veřejných projednání Metropolitního plánu a územní studie Vysočany byl nevhodně nastaven souběžně, bez dostatečné informační kampaně směrem k běžné veřejnosti. Veřejnost tak byla vystavena mimořádně vysokým nárokům na čas, orientaci ve dvou rozdílných metodikách a ve stovkách stran složitých podkladů, a to navíc ve velmi špatně srozumitelné podobě.

Skutečnost, že termín pro podání připomínek k Metropolitnímu plánu byl stanoven pouhé tři dny před termínem připomínek k územní studii, vedla k reálné situaci, kdy se veřejnost logicky soustředila na závazný dokument, zatímco územní studie zůstala v časovém i kapacitním stínu.

Za těchto okolností považujeme za férové a legitimní umožnit veřejnosti dodatečný přiměřený prostor pro konzultaci a upřesnění připomínek. Jinak nelze hovořit o skutečně rovném, otevřeném a smysluplném procesu participace.

SYSTÉMOVÉ PŘIPOMÍNKY

Přípomínka 01

Požadujeme, aby v tzv. kontribučních prioritách byla doplněna 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.

Přípomínka 02

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.

Dále požadujeme, aby základní školy byly dostatečně distribuovány v rámci celé čtvrti a zároveň na co nejvhodnějších místech (u zastávek MHD, u parku,...) a byly pokud možno v docházkové vzdálenosti dle certifikované metodiky MMR [Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury](#).

Odůvodnění

Pro výpočet potřeby kapacit mateřských škol se vychází z nedávných let. Tento údaj však nereflektuje skutečný demografický tlak, protože vychází pouze z počtu **přijatých** dětí, nikoli z počtu dětí, které by docházku do MŠ využíly, pokud by existovala dostatečná kapacita. Chybějící kapacita tedy snižuje oficiální statistiku – nikoli reálnou poptávku.

[Analýzy Institutu plánování a rozvoje](#) (IPR) upozorňují, že v Praze 9 **dnes chybí vyšší desítky a do budoucna stovky míst v mateřských školách**, což potvrzuje, že kapacity jsou výrazně nedostatečné. Bilance 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 městské části je problém dostat do MŠ dokonce i **čtyřleté dítě**, což je v rozporu s principem rovného přístupu k předškolnímu vzdělávání. Územní studie musí proto bilancovat potřebu ploch pro MŠ tak, aby zajistil **dostupnou kapacitní síť předškolních zařízení** odpovídající skutečné poptávce obyvatel.



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



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

Připomínka 03

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

Dále požadujeme, aby pozemky pro školy byly dostatečně velké, aby umožňovaly umístění sportoviště, přestávkové venkovní plochy atd.

Dále požadujeme, aby základní školy byly dostatečně distribuovány v rámci celé čtvrti a zároveň na co nejvhodnějších místech (u zastávek MHD, u parku,...) a byly pokud možno v docházkové vzdálenosti dle certifikované metodiky MMR [Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury](#).

Odůvodnění

Územní studie pracuje s kapacitami základních 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. V městské části je přitom již dnes nedostatek [1800 míst](#) na základních školách, který se bude [dále zvyšovat](#). Dlouhodobě přitom dochází k výraznému nárůstu počtu dětí, zejména proto, že Vysočany jsou aktuálně velmi dynamicky se rozvíjející čtvrtí, což se v nejbližších letech nevyhnutelně promítne do zvýšené poptávky po kapacitách mateřských i základních škol.

V městské části již dnes dochází k přeplňování škol, k losování při zápisech do ZŠ, k umisťování dětí mimo spádové oblasti a k nedostatečné kapacitě škol, což zvyšuje tlak na dopravu a zhoršuje dostupnost vzdělávání. Územní studie by proto měla při bilanci ploch pro školy zahrnout:

- započtení stávajících deficitů dle [Analýzy Institutu plánování a rozvoje](#)
- predikci populačního vývoje v rozvojovém území,
- 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. Územní studie proto musí vymezit dostatečné a reálně využitelné plochy pro základní školy v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména se zásadou vytváření podmínek pro občanskou vybavenost.

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

Připomínka 04

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



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



růst počtu obyvatel – dle dokumentu [Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti v Praze 2024–2050](#)
a dle certifikované metodiky MMR [Standards dostupnosti veřejné infrastruktury](#)

Dále požadujeme, aby pozemky určené pro tuto veřejnou občanskou vybavenost byly v maximální možné míře vymezeny či byla tato veškerá vybavenost lokalizována do jednotlivých částí Vysočan a zapodmínkována plánovacími smlouvami tak, aby tato vybavenost byla dostatečně distribuována v rámci celé čtvrti a zároveň na co nejvhodnějších místech.

Odůvodnění

Současná bilance veřejné vybavenosti se omezuje převážně na mateřské a základní školy a opomíjí kritickou infrastrukturu pro zdravotní péči, sociální služby a některé 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 územní studie.

Připomínka 05

Požadujeme, aby součástí řešení území bylo systematické a závazné zajištění bezpečných pěších a cyklistických tras pro děti směřující do mateřských, základních a středních škol (tzv. bezpečné cesty do škol). Tyto trasy musí být navrženy jako kontinuální, přehledné, bezbariérové, fyzicky oddělené od automobilové dopravy tam, kde je to možné, a musí bezpečně překonávat dopravní bariéry (rušné komunikace, železniční tratě apod.).

Dále požadujeme, aby byly tyto trasy koordinovány s umístěním školských zařízení, obytných oblastí a zastávek veřejné dopravy a aby jejich realizace byla zapodmínkována v rámci plánovacích smluv.

Odůvodnění

Bezpečná každodenní mobilita dětí je základním předpokladem kvality života, zdraví obyvatel, samostatnosti dětí a udržitelné dopravy ve městě. Absence bezpečných pěších a cyklistických tras do škol vede k nadměrnému využívání automobilové dopravy, zvyšování dopravní zátěže v okolí škol, zhoršování kvality ovzduší a k nárůstu dopravních nehod, jejichž nejohroženější skupinou jsou právě děti.

Tento nedostatek je v přímém rozporu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, zejména s cílem vytvářet podmínky pro udržitelný rozvoj území, zajišťovat soulad veřejných a soukromých zájmů a chránit zdravé životní podmínky obyvatel. Územní plánování má povinnost vytvářet podmínky pro bezpečnou a účelnou dopravní infrastrukturu, včetně pěší a cyklistické dopravy, a posuzovat potřeby změn v území s ohledem na bezpečnost a kvalitu veřejného prostoru.

Zajištění bezpečných cest do škol je rovněž klíčové pro podporu aktivní mobility, snižování emisí z dopravy, adaptaci města na klimatickou změnu a pro spravedlivý přístup ke vzdělání bez nutnosti každodenního automobilového dojíždění. Bez jejich systémového řešení nelze hovořit o skutečně udržitelném a zdravém rozvoji městské čtvrti.

Připomínka 06

Požadujeme, aby bylo v celé čtvrti Vysočany zajištěno kvalitní, souvislé a bezpečné propojení pro pěší a cyklisty, a to jako plnohodnotná součást dopravní a veřejné infrastruktury. Tato propojení musí být navržena jako bezbariérová, přehledná, logicky uspořádaná, s dostatečnou kapacitou a s důrazem na bezpečné křížení s automobilovou dopravou.

Požadujeme rovněž, aby pěší a cyklistické vazby byly systematicky provázány s obytnými oblastmi, školami, parky, veřejnou vybaveností, zastávkami MHD (především stanicemi metra) a významnými cíli každodenní docházky a aby jejich realizace byla závazně zajištěna prostřednictvím plánovacích smluv.

Odůvodnění

Kvalitní pěší a bezbariérové propojení a bezpečná cyklistická infrastruktura jsou základními podmínkami funkční, zdravé a sociálně soudržné městské čtvrti. Jejich absence vede k prostorové fragmentaci území, k vylučování části obyvatel (seniorů, osob se sníženou schopností pohybu, rodičů s kočárky, dětí) z plnohodnotného užívání veřejného prostoru a k neúměrné závislosti na automobilové dopravě.

Nedostatečné řešení pěší a cyklistické prostupnosti je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, zejména s cílem vytvářet podmínky pro udržitelný rozvoj území, zajišťovat soulad veřejných a soukromých zájmů, chránit zdravé životní podmínky obyvatel a vytvářet předpoklady pro bezpečnou, účelnou a environmentálně šetrnou dopravní infrastrukturu. Územní plánování má povinnost posuzovat potřeby změn v území i z hlediska dostupnosti, prostupnosti a kvality veřejného prostoru.

Systematická podpora pěší dopravy, cyklistiky a bezbariérového pohybu je zároveň klíčová pro snižování dopravní zátěže, hluchosti, emisí a pro zvyšování odolnosti města vůči dopadům klimatické změny. Bez kvalitního a souvislého pěšího a cyklistického propojení nelze zajistit spravedlivý, zdravý a dlouhodobě udržitelný rozvoj čtvrti Vysočany.

Připomínka 07

Požadujeme, aby územní studie implementovala 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 územní studie zajištěna nulová ztráta sídelní zeleně do roku 2030 (ve srovnání se stavem v roce schválení nařízení) a aby po roce 2030 územní studie garantovala dlouhodobě rostoucí trend v celkové rozloze zelených ploch na území hlavního města Prahy.

Konkrétně požadujeme, aby byly v maximální možné míře zachovány stávající zelené plochy a pouze výjimečných případech, kdy bude docházet k jejich zástavbě, aby tato ztráta zeleně byla plně kompenzována ekologicky adekvátní náhradou a aby se tato skutečnost byla



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



zapodmínkována v plánovacích smlouvách.

Dále požadujeme, aby územní studie Vysočany obsahovala strategii a pravidla, jak bude po roce 2030 docházet k navyšování podílu zeleně.

Konkrétní požadavky, jak mj. zajistit nulovou ztrátu sídelní zeleně v Praze jsou obsahem následujících připomínek.

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 územní studie Vysočany.

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 územní studie však umožňuje **další zábor ploch zeleně**. 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 územní studie Vysočany 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 územní studie Vysočany závazky plynoucí z článku 6 NRL jednoznačně reflektovala a implementovala.

PŘIPOMÍNKY KE KONKRÉTNÍM LOKALITÁM

Připomínka 08

Požadujeme, aby u bloku v bloku SBIV.19 (tzv. Triangl Hloubětín), byla snížena kapacita zástavby na úroveň přibližně koeficientu podlažních ploch G, tedy na rozvolněnou zástavbu o výšce přibližně 6–8 nadzemních podlaží, a to tak, aby nedošlo k negativnímu zásahu do údolí Rokytky, k narušení krajinného rázu území a k dalšímu úbytku zelených ploch.

Odůvodnění

Navrhovaná intenzita zástavby v současné podobě představuje nepřiměřený zásah do cenného území údolní nivy Rokytky, která plní nejen rekreační, ale i významnou ekologickou, krajinnotvornou a mikroklimatickou funkci. Zahušťování zástavby s vysokou podlažností v bezprostřední blízkosti vodního



toku a navazujících zelených ploch povede ke zhoršení průchodnosti krajiny, omezení rekreačního využití území, zvýšení tepelné zátěže a ke zhoršení schopnosti území zadržovat vodu.

Tento záměr je v rozporu se závazky plynoucími z Nature Restoration Law a s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, zejména s cílem vytvářet podmínky pro udržitelný rozvoj území, chránit přírodní, kulturní a civilizační hodnoty v území, zajistit účelné využívání území a zajišťovat soulad veřejných a soukromých zájmů. Územní plánování má zároveň povinnost posuzovat potřebu změn v území s ohledem na jejich dopady na životní prostředí a kvalitu života obyvatel.

Zachování rozvolněnější zástavby s nižší podlažností v této lokalitě je nezbytné pro ochranu krajinného charakteru údolí Rokytky, pro zachování dostatečného podílu vegetace a pro zajištění adaptační schopnosti území na dopady klimatické změny, zejména v oblasti přehřívání města a hospodaření s dešťovou vodou. Bez těchto úprav nelze záměr považovat za udržitelný z hlediska dlouhodobého rozvoje území.

Připomínka 09

Požadujeme, aby parkové Náměstí OSN nebylo v žádné své části navrženo k zástavbě a bylo zachováno v plném rozsahu jako veřejná zeleň.

Odůvodnění

Náměstí OSN je cenným veřejným prostorem s kvalitními vzrostlými stromy, které plní nezastupitelnou mikroklimatickou, ekologickou i rekreační funkci. Zástavba by vedla k nevratné ztrátě zeleně, ke zhoršení retenční schopnosti území, zvýšení teploty a ke zhoršení kvality života obyvatel.

Takový zásah je v rozporu se závazky plynoucími z Nature Restoration Law a s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., zejména s povinností chránit přírodní hodnoty území, vytvářet podmínky pro udržitelný rozvoj a zdravé životní podmínky obyvatel.

Připomínka 10

Požadujeme, aby stavební blok SBVI.12, zejména ve své severní a severovýchodní části, ustoupil od koryta Rokytky a byl vytvořen dostatečný prostor pro plnohodnotné břehové pásmo, aby mohlo plnit ekologickou i rekreační funkci.

Odůvodnění

Ochrana a rozvoj ekologické, hydrologické a rekreační hodnoty nivy Rokytky patří mezi klíčové priority rozvoje transformačního území. Souvislý zelený pás podél toku má být zachován a maximálně rozšířen všude tam, kde je to ještě fyzicky možné, zejména s ohledem na to, že v jiných částech území již byl původně plánovaný rozsah zeleně omezen realizovanou či povolenou výstavbou.

Další prioritou je zlepšení prostupnosti podél Rokytky, které nespočívá pouze ve vybudování komunikace, ale především v odstranění úzkých hrdel a posílení šíře zeleného pásu jako plnohodnotného veřejného prostoru. Navýšení intenzity zástavby musí být vyváжено odpovídajícím posílením břehového pásma.

Současné vymezení stavebního bloku SBVI.12 v jeho severní a severovýchodní části nepřiměřeně zužuje břehové pásmo levého břehu Rokytky a vytváří nové bariérové a ekologicky problematické zúžení, což je v rozporu s principy udržitelného rozvoje území.



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



Připomínka 11

Požadujeme zrušení nově vymezeného rozšíření stavebního bloku SBV.03 do rekreační plochy parku Zahrádky a zachování rozsahu nezastavěné zahrádkářské plochy ve stávajícím rozsahu. Zároveň požadujeme přemístění ulice UV.39 mimo tuto rekreační a zelenou plochu.

Odůvodnění

Stavební blok SBV.03 je v návrhu územní studie vymezen ve větším rozsahu, než jak je vymezen v návrhu Metropolitního plánu, a to rozšířením do západní části území tvořené zahrádkami a vzrostlou zelení. Tento postup je v přímém rozporu s dlouhodobě vyjadřovaným veřejným zájmem na zachování této zelené plochy, mimo jiné deklarovaným peticí „Za záchranu zahradní plochy a zachování vzrostlé zeleně u parku Zahrádky – Vysočany“.

Rozšiřování zástavby do rekreační zeleně představuje nevratný zásah do hodnotného území, které plní důležité rekreační, ekologické i mikroklimatické funkce a je významné pro kvalitu života místních obyvatel.

V Praze dne 5. 12. 2025.

Mgr. Václav Orcígr, PhD.
statutární zástupce

Kontaktní osoba pro vypořádání námitek:

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