



MEMORANDUM MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 14

k pravidlům pro posuzování investorských záměrů ve stabilizovaných územích dle platného územního plánu hl. m. Praha

Schváleno usnesením č. 065/ZMČ/2025, Zastupitelstvem městské části Praha 14 dne 16. 9. 2025

Účel memoranda

Toto memorandum vymezuje základní rámec pro posuzování investorských záměrů ve stabilizovaných územích městské části Praha 14. Jeho cílem je zajistit jednotný, odborně podložený a transparentní přístup k plánování a hodnocení stavebních záměrů v lokalitách s ustálenou urbanistickou strukturou, kde je prioritou její zachování, citlivé doplnění nebo rehabilitace.

Opírá se o platnou územně plánovací dokumentaci, zejména o územní plán hl. m. Prahy (ve znění změn k 27. 3. 2025), stavební zákon č. 283/2021 Sb., nařízení hl. m. Prahy č. 12/2024 (pražské stavební předpisy) a související legislativu, ve znění pozdějších změn. Slouží jako metodický nástroj pro městskou část, investory i veřejnost a vytváří předvídatelné prostředí pro rozhodování o rozvoji území.

Zároveň představuje společný rámec pro komunikaci a spolupráci mezi městskou částí Praha 14, investory a veřejností. Jeho ambicí je podpořit udržitelný rozvoj, zachování urbanistické identity jednotlivých lokalit a kvality života obyvatel.

Memorandum, ačkoliv má povahu politického dokumentu, je v rámci MČ Praha 14 chápáno jako závazný rámec pro posuzování investorských záměrů ve stabilizovaných územích.

Základní principy posuzování

- **Soulad s územním plánem** – Záměry musí odpovídat funkčnímu využití ploch, výškové hladině, koeficientu podlažních ploch (KPP) a koeficientu zeleně (KZ).
- **Ochrana charakteru území** – Nová výstavba nesmí narušit urbanistický, architektonický ani ekologický kontext dané lokality.
- **Předvídatelnost a transparentnost** – Posuzování probíhá dle jednotné metodiky, která zajišťuje rovné podmínky pro všechny investory.
- **Podpora udržitelnosti** – Preferovány jsou projekty s prvky energetické účinnosti, zelených střech, retenčních systémů a obnovitelných zdrojů energie.
- **Ochrana veřejného prostoru a zeleně** – Záměry musí přispívat ke kvalitě veřejného prostoru, zachování propustnosti a ekologické stability.

Postavení městské části

Městská část Praha 14 při posuzování investorských záměrů využívá toto memorandum jako metodický rámec, který slouží k jednotné interpretaci urbanistických regulativů a k podpoře předvídatelného a kvalitního rozvoje stabilizovaných území.

Vyjádření městské části má charakter stanoviska, které není závazným stanoviskem ve smyslu stavebního zákona. Pokud městská část vystupuje jako účastník správního řízení, bude její vyjádření sloužit jako podklad pro rozhodování stavebního úřadu. Městská část v rámci svého účastenství hájí veřejný zájem.

Konkrétní hodnoty regulativů (např. výška zástavby, koeficient zeleně, koeficient podlažních ploch – KPP, vybavenost) jsou považovány za optimální. Vycházejí z odborného vyhodnocení urbanistického charakteru dané lokality. Tyto hodnoty nejsou závazné, ale doporučené. Jsou formulovány jako odborný standard, který reflektuje charakter stabilizovaných území a respektuje platný územní plán. Vždy se posuzují individuálně s ohledem na konkrétní parcelu.

Tento přístup je v souladu s cíli územního plánování dle § 38 stavebního zákona, který umožňuje obcím vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zároveň odpovídá dalším ustanovením, podle nichž orgány územního plánování koordinují veřejné zájmy v území, podněty na změny, výstavbu a další činnosti ovlivňující rozvoj území, a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a dalších právních předpisů.

Specifika stabilizovaných území

Stabilizovaná území jsou definována jako oblasti s ustálenou urbanistickou strukturou, kde se předpokládá její zachování, případně citlivé doplnění. Na území městské části Praha 14 se jedná o pestrou škálu lokalit, které se liší svou historickou, urbanistickou i sociální charakteristikou. Patří sem: **Černý Most, Kyje („Staré“ a „Nové“), Hloubětín, Hostavice, Jahodnice, Lehovec, Rajská zahrada, Hutě, Aloisov.**

Každá z těchto lokalit má specifické požadavky na:

- výškovou regulaci a měřítko zástavby,
- zachování historických a kulturních hodnot,
- ochranu zeleně a veřejných prostranství,
- dopravní a technickou infrastrukturu,
- citlivé začlenění nových staveb do stávající struktury,
- respektování hygienických limitů hluku, prašnosti a dalších environmentálních parametrů.

Příloha:

Podrobnosti, včetně legislativního rámce, vymezení a charakteristiky jednotlivých území, konkrétních regulací a omezení, jakož i postupů pro posuzování investorských záměrů, jsou uvedeny v příloze tohoto memoranda: **„Pravidla pro posuzování investorských záměrů ve stabilizovaných územích MČ Praha 14“.**