

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo hl. m. Prahy o pořízení této změny rozhodlo před nabytím účinnosti zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění, a současně dříve usnesením č. 2M/2 ze dne 7. 6. 2012 rozhodlo o pořízení nového územního plánu Prahy (tzv. Metropolitního plánu), a proto lze dokončit pořizování změny ve smyslu § 322 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění, podle dosavadních právních předpisů bez nutnosti uplatnit požadavky na jednotný standard podle § 20a zákona č. 183/2006 Sb.

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována samostatně v rámci celoměstsky významných změn Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“). Její pořízení zkráceným postupem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy (dále také „ZHMP“) č. 35/28 ze dne 24. 3. 2022.

Kompletní návrh změny a úplný návrh na vydání změny byly společně vystaveny při veřejném projednání v době od 19. 5. 2024 do 25. 6. 2024 včetně. Oznámení o zahájení řízení o vydání změny bylo oznámeno veřejnou vyhláškou. O veřejném projednání, konaném dne 18. 6. 2024, byly dotčené orgány, městské části, sousední obce, Krajský úřad Středočeského kraje a Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vyrozuměny jednotlivě. Lhůty na uplatnění stanovisek, námitek a připomínek byly stanoveny dle stavebního zákona. V průběhu tohoto projednání bylo ke změně dotčeným orgánem uplatněno negativní stanovisko. V rámci dohodovacího řízení, vedeným mezi pořizovatelem a Ministerstvem kultury ČR, zvážil dotčený orgán po vysvětlení stavu věci své stanovisko a došlo k uzavření dohody potvrzující návrh změny v jeho původním znění.

Z veřejného projednání nevzešly další požadavky, které by vedly k úpravě změny.

B. Výsledek přezkoumání změny územního plánu podle odstavce 4 a 5 § 53 stavebního zákona - soulad návrhu změny územního plánu

a) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem:

Změna není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, v platném znění (dále také „PÚR ČR“), ani s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, v platném znění.

Řešení změny Z 3575/00 respektuje republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené v PÚR ČR, a z toho plynoucí podmínky a úkoly k řešení v podrobnějších územně plánovacích dokumentacích.

b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území:

Změna je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona. Upřesněním evidence speciálních kódů míry využití je vytvářen předpoklad k zefektivnění a zpřehlednění rozhodování o změnách v území a koordinaci území ve smyslu § 18 odst. 3 téhož zákona.

c) s požadavky zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění (stavební zákon) a jeho prováděcích právních předpisů:

Změna ÚP SÚ hl. m. Prahy je provedena v souladu s požadavky stavebního zákona s uplatněním § 188 odst. 1 a 3. Změna územního plánu zachovává prvky platného plánu v zájmu kontinuity a věcné i formální jednoty plánu. Postup při pořízení změny je v souladu se stavebním zákonem a vyhláškou č. 500/2006 Sb., v platném znění.

d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů:

V průběhu veřejného projednání bylo Ministerstvem kultury ČR uplatněno negativní stanovisko, která vyvolalo dohodovací řízení mezi ním a pořizovatelem. Výsledkem společného jednání bylo potvrzení návrhu změny v jeho původním znění.

Řešené území změny se nachází ve vymezeném zájmovém území Ministerstva obrany dle § 175 stavebního zákona a stavební činnost musí být projednána s příslušnými orgány Ministerstva obrany (území celé Prahy se dá považovat za vymezené území Ministerstva obrany ve smyslu ustanovení § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb.). Platné limity v území jsou obsaženy v platných Územně analytických podkladech hl. m. Prahy – ÚAP (zejména ve výkrese č. 02).

Žádná další negativní stanoviska ani zvláštní požadavky v rámci veřejného projednání změny nebyly uplatněny. Návrh změny je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

C. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Pro změnu nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území.

D. Stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. 5 stavebního zákona

Pro změnu nebylo vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracováno, jelikož nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí.

E. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 55b odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Pro změnu nebylo vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracováno, jelikož nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí.

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Návrh změny byl na základě schváleného návrhu na pořízení změny zpracován invariantně.

Změna upravuje obecně závaznou vyhlášku hlavního města Prahy č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, v platném znění opatření obecné povahy, přílohu č. 1 *Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy* a grafickou část uvedenou v části II. *Grafická část*. Jedná se o úpravu textu a legendy výkresu č. 04 – Plán využití ploch a odvozených výkresů č. 25 – Veřejně prospěšné stavby a č. 31 – Podrobné členění ploch zeleně. Dále došlo k formálnímu vypuštění odkazu na změnu Z 2832/00. Změna zefektivňuje evidenci speciálních kódů míry využití území S.

Metodika stávajícího územního plánu neumožňuje vymezit a jednoznačně identifikovat více speciálních kódů míry využití S vedle sebe či v rámci jedné změny plánu. Proto je třeba formálně aktualizovat územní plán a tyto případy v praxi umožnit.

Toho bude dosaženo přidělením unikátního identifikátoru každému stávajícímu i novému speciálnímu kódu míry využití S v podobě pořadového čísla v závorce. Nové značení bude zpětně propsáno do grafické i textové části územního plánu, která bude také formálně zpřehledněna.

Kódy míry využití S budou v průběhu pořizování jednotlivých změn značeny obdobně jako jsou nyní projednávány veřejně prospěšné stavby. V případě více kódů S v jedné změně se v návrhu změny použije označení např. S(X1), S(X2) apod. Konkrétní identifikátory (číslo v závorce) budou jednotlivým speciálním kódům míry využití S přiřazovány při nabytí jejich účinnosti zpracováním úplného znění plánu.

Koeficient S se netýká jen hodnot vyšších, než je K, ale všech případů, kdy nelze splnit žádnou míru využití ploch ze škály A–K. V případě pořizování změn (např. na podkladech studií) lze použít koeficient S i pro případy, kdy se navrhuje míra využití v rozmezí stávající škály. Taková mezilehlá hodnota míry využití pak bude zakotvena konkrétní změnou územního plánu jako kód S.

Platný územní plán myslí na případy, kdy je účelné míru využití mírně překročit tím, že stanovuje koeficient KPP. Méně zřejmé je, že plán reflektuje i případy, kdy není vhodné míru využití beze zbytku využít. Koeficient míry využití KPP je stanoven jako maximální (není závaznou hodnotou) a jeho naplnění není z hlediska metodiky plánu nutné. V případě míry využití dohodnuté formou např. územní studie nebo jinou formou dohody o území by bylo účelné takovou dohodu zakotvit v plánu stanovením speciálního koeficientu S, což metodika plánu umožňuje nejen pro případy převyšující max. hodnotu K ($KPP = 3,2$), ale i pro případy, kdy byla dohodnuta přesná hodnota mezi jakýmkoli dvěma po sobě jdoucími kódy míry využití ve škále A–K.

Speciální kódy míry využití se zaznamenávají v oddílu 7, pododdílu 7a, odstavci (13) textové části územního plánu, v tabulce *Závazné regulativy kódu míry využití S* s uvedením přiděleného pořadového čísla v závorce, číslem změny (úpravy), roku vydání změny ZHMP formou opatření obecné povahy a konkrétních hodnot KPP a KZ.

Do tabulky se speciálními kódy jsou doplněny hodnoty KPP a KZ i pro účinné změny Z 0261/00 (usnesení ZHMP č. 35/8 ze dne 23. 2. 2006) a Z 0082/01 (usnesení ZHMP č. 34/5 ze dne 25. 10. 2001). Obě zmíněné změny jsou dlouhodobě v platném územní plánu znázorněny plochami se speciálními kódy míry využití S, ale nebyly do této chvíle zohledněny v textové části územního plánu. Návrh změny Z 3575/00 tyto zjevné chyby napravuje.

Pro plochu řešenou změnou Z 0261/00 jsou v souladu s výše uvedeným usnesením ZHMP do textové části územního plánu zapracovány $KPP = 0,80$ a $KZ = 0,33$. Změna byla pořízena za účelem umístění kulturně zábavního a naučného zařízení.

Pro plochu se speciálním kódem, který byla předmětem změny Z 0082/01, nebyla dříve explicitně stanovena kombinace KPP a KZ. Z usnesení ZHMP je ovšem patrné, že plocha je vymezována pro „sportoviště bez staveb, plocha je v kolizi s výhledovou trasou VRT“. Na základě uvedeného lze tedy dovodit požadavek na nulový KPP, KZ nebyl stanoven a v předmětné ploše tedy není regulován podíl zeleně.

Do výkresu byl naopak zapracován speciální kód vymezený v rámci úpravy U 0142/2003 platné od 15. 8. 2003. Pro tuto plochu sice jsou v textové části územního plánu zaznamenány hodnoty KPP a KZ, ale chybí jejich grafické znázornění ve výkresové části.

Ze stávající tabulky je dále odstraněna zjevná nepřesnost, kdy speciální kód vymezený změnou/úpravou U 0728/2009 byl překonán překryvnou změnou/úpravou U 1311/03 vydanou ZHMP usnesením č. 20/11 ze dne 15. 10. 2020.

V souvislosti s doplněním závazné textové části územního plánu nad rámec tabulky se stane nezávazná *Metodická příloha k územnímu plánu*, uvedená v Komplexním odůvodnění změny Z 2832/00 (vydaná opatřením obecné povahy č. 55/2018), v problematice kódu míry využití ploch S neaktuální.

V souladu se změnou *Regulativů funkčního a prostorového uspořádání území* se o schematické označení identifikátorů doplňuje legenda výkresů č. 04, 25 a 31.

Pro snazší orientaci se přikládá úplné znění dotčených pasáží přílohy č. 1 a grafické části ÚP SÚ hl. m. Prahy s vyznačením navržených změn.

Praktické dopady:

Návrhem této formální změny plánu bude umožněno vymezení více speciálních kódů míry využití S vedle sebe či v rámci jedné změny (úpravy). Každá plocha s kódem míry využití S bude jasně znázorněna v grafické části a konkrétní hodnoty KPP a KZ bude možné snadno a rychle dohledat v textové části. Odpadne potřeba vyhledávat změny, kterými byly specifické kódy stanoveny.

V rámci uvedení této formální změny do praxe bude aktualizována veřejně přístupná internetová aplikace „Výkresy územního plánu“, která bude doplněna o případné chybějící informace o hodnotách KPP a KZ pro speciální míru využití. Zde se na kliknutí do plochy s kódem S objeví okno s konkrétními regulativy KPP a KZ.

G. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změna nenavrhuje nárůst zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných.

H. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění, vypořádání připomínek

Námítky k návrhu změny nebyly uplatněny. Vypořádání připomínek bylo doplněno na základě projednání a je přílohou textové části odůvodnění.

I. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Změna neovlivňuje širší území a nemá vliv na okolní obce. Charakter změny nemá dopad na věcné řešení územního plánu.

J. Vyhodnocení splnění požadavků zadání, nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

Změna byla navržena v souladu s požadavky schváleného návrhu na pořízení změny. V rámci jejího zpracování došlo také k formálnímu vypuštění odkazu na změnu Z 2832/00.

K. Vyhodnocení souladu

a) se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 55b odst. 7 stavebního zákona:

Změna je řešena invariantně.

b) s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona:

Tento bod se změny netýká.

c) s pokyny k úpravě návrhu změny územního plánu v případě postupu podle § 55b odst. 9 stavebního zákona:

V případě nesouhlasu Zastupitelstva hl. m. Prahy s návrhem změny nebo s výsledky jejího projednání bude doplněno.

d) s rozhodnutím o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona:

Tento bod se změny netýká.

- L. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna se netýká záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

- M. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Změna nepředpokládá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF) a netýká pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).

IV. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Grafická část odpovídá metodice platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, v souladu s § 188 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.

Stávajícím speciálním kódům míry využití S budou přiřazeny unikátní identifikátory (pořadové číslo v závorce propojené s textovou částí územního plánu, viz tabulka výrokové části návrhu změny).

Zobrazení výkresů odpovídá době zpracování výřezů, plní informativní funkci a netvoří závaznou část změny.

- a) Výřez platného stavu výkresu č. 4, zákresu návrhu na pořízení změny a promítnutí změny do výkresu č.:

04 – Plán využití ploch (zároveň koordináční výkres)

25 – Veřejně prospěšné stavby

31 – Podrobné členění ploch zeleně

- b) Koordináční výkres u změny územního plánu včetně vyznačení navrhovaných změn:

Samostatný koordináční výkres vzhledem k metodice územního plánu není součástí změny.

- c) Výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států:

Není zpracován, změna neovlivňuje širší vztahy.

- d) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu:

Není zpracován, změna nepředpokládá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF), netýká se pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).