

## Odůvodnění potřeby nových zastavitelných ploch ve smyslu §55 stavebního zákona pro změny vlny 07

Stavební zákon č. 183/2006 ve znění pozdějších předpisů v § 55 odstavci 3 stanoví, že „další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch“.

Prokázání je provedeno pro všechny změny vlny 07 najednou. Je zpracováno pro jednotlivé kategorie funkčního využití území a vztaheno k celému území hl. m. Prahy, jelikož prokázání v rámci jednotlivých sektorů či městských částí není reálné ani účelné s ohledem na polycentrické uspořádání města.

Pro účely tohoto prokázání jsou území rozdělena na kategorie převážně v souladu s vyhláškou HMP č. 32/1999 Sb. ve znění pozdějších předpisů, oddílem 3. Rozdělení na podrobnější kategorie umožňuje detailnější vyhodnocení potřeby vymezení nových ploch v jednotlivých kategoriích.

Za území **obytná** se považují tyto funkční plochy:

- OC - čistě obytné
- OV - všeobecně obytné
- OMS - obytné malých sídel

V kategorii území **smíšená** jsou zahrnuty následující funkční plochy:

- SVM - smíšené městského typu
- SVO - smíšené obchodu a služeb
- SMJ - smíšené městského jádra
- SMS - smíšené malých sídel

Území **průmyslová** zahrnují funkční plochy:

- VP - průmyslové výroby
- SK - skladování a distribuce

Území **nerušící výroby a služeb** zahrnuje funkční plochu:

- VN - služeb a nerušící výroby

Území **rekreace** tvoří funkční plocha:

- SO - sloužící oddechu

Území **sportu** představuje funkční plocha:

- SP - sloužící sportu

Území **veřejného vybavení** zahrnuje funkční plochy:

- VVS - mateřské, základní a střední školy
- VVZ - zdravotnictví a sociální péče
- VVM - městská správa
- VVA - armáda a bezpečnost
- VVO - ostatní
- VVX - bez bližší specifikace

Území **zvláštní** je tvořeno funkčními plochami:

- ZOB - velké obchodní komplexy
- ZUB - velké ubytovací komplexy
- ZVK - veletržní, výstavní a kongresové areály

- ZSP - velké sportovní areály
- ZVS - vysoké školy a vysokoškolské koleje
- ZKC - kultura a církev
- ZSS - správa
- ZAD - administrativní zařízení
- ZOS - ostatní bez specifikace funkční náplně

Požadavky změn vlny 07 jsou porovnány se stávající celkovou nabídkou ploch dané kategorie a s doposud nenaplněnými plochami určenými pro dané využití územním plánem. Důraz je kladen na skutečnost, zda změny požadují transformaci území již územním plánem určeného k zastavění, nebo zda se jedná o rozšiřování zástavby do doposud nezastavitelných ploch.

Pro určení, zda se dotčené území nachází v zastavěném území, byla využita hranice zastavěného území dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy 2008 (UAP).

Jako volné byly klasifikovány plochy v územním plánu:

- pro kategorie území obytná, smíšená, průmyslová, nerušící výroby a služeb, veřejného vybavení a zvláštní to jsou plochy, které jsou dle současného stavu UAP v nezastavěných plochách,
- pro území sportu a rekreace jsou to plochy, které mají jiné využití v současném stavu UAP než sport resp. rekreace.

### **Území obytná**

V platném územním plánu je celkem 10 508,16 ha ploch pro bydlení, z toho nevyužitých je 1 328,96 ha, což představuje 12,7 %.

Změny 07 nárokují 232,02 ha nových obytných území, což představuje 2,2 % stávajících území pro bydlení. Z toho 108,39 ha (tj. 46,7 %) je řešeno změnou jiných typů zastavitelných ploch a 123,64 ha (tj. 53,3 %) je nárokováno na doposud nezastavitelných plochách. Požadované rozšíření do nezastavitelných ploch odpovídá zhruba 9,3 % celkové nabídky volných území pro bydlení.

Tento přesah lze odůvodnit např. nevyjasněnými majetkovými poměry na dosud nevyužitých plochách pro bydlení či jinými důvody, které pro investory znevýhodňují využití pozemků v nabídce územního plánu před pozemky, u nichž se vyžaduje změna. Celkový nárůst ploch pro bydlení změnami vlny 07 o 2,2 %, z toho na nezastavitelném území o cca 1,2 %, je přijatelný.

### **Území smíšená**

V platném územním plánu je celkem 2 874,26 ha území smíšených, z toho nevyužitých je 452,96 ha, což představuje 15,8 %.

Změny 07 nárokují 46,36 ha nových smíšených území, což představuje 1,6 % stávajících smíšených území. Z toho 39,74 ha (tj. 85,7 %) je řešeno změnou jiných typů zastavitelných ploch a pouze 6,62 ha (tj. 14,28 %) je nárokováno na doposud nezastavitelných plochách. Požadované rozšíření do nezastavitelných ploch odpovídá pouze 1,5 % celkové nabídky volných smíšených území.

Požadavek na rozšíření stávajících smíšených území o 1,6 % je přijatelný. Odůvodnitelný je např. nevyjasněnými majetkovými poměry na dosud nevyužitých plochách či jinými důvody, které pro investory znevýhodňují využití pozemků v nabídce územního plánu před pozemky, u nichž se vyžaduje změna. Výrazně převyšující zájem o změny v již zastavitelných plochách před změnou v plochách doposud nezastavitelných je výrazně pozitivním jevem, jelikož preferuje transformaci území před rozšiřováním do volné krajiny.

### **Území průmyslová**

V platném územním plánu je celkem 424,55 ha průmyslových území, z toho nevyužitých je 18,69 ha, což představuje 4,4 %.

Změny vlny 07 nárokují 0,46 ha nových průmyslových území, což představuje pouze 0,1 % stávajících průmyslových území. Všechny tyto změny představují změnu jiných typů zastavitelných ploch, žádné nepožadují rozšíření do doposud nezastavitelných ploch.

Poměrně malé procento nevyužitých průmyslových území a zejména požadavek změn vlny 07 na rozšíření průmyslových území o pouhých 0,1 % oproti stávající rozloze potvrzuje malou dynamiku změn v rámci této kategorie. Navíc v celém rozsahu se jedná o transformaci již zastavitelných ploch, a tudíž lze vlnu změn 07 v této kategorii označit za opodstatněnou a přijatelnou.

### **Území nerušící výroby a služeb**

V platném územním plánu je celkem 1 347,40 ha území nerušící výroby a služeb, z toho nevyužitých je 200,15 ha, což představuje 14,9 %.

Změny 07 nárokují 6,37 ha nových území nerušící výroby a služeb, což představuje 0,5 % stávajících území nerušící výroby a služeb. Z toho 4,35 ha (tj. 68,3 %) je řešeno změnou jiných typů zastavitelných ploch a 2,02 ha (tj. 31,73 %) je nárokováno na doposud nezastavitelných plochách. Požadované rozšíření do nezastavitelných ploch odpovídá pouze 1,0 % celkové nabídky volných území nerušící výroby a služeb.

Požadavek na rozšíření stávajících území nerušící výroby a služeb o 0,5 % je přijatelný. Odůvodnitelný je např. nevyjasněnými majetkovými poměry na dosud nevyužitých plochách, potřebou navázat na stávající plochy tohoto typu či jinými důvody, které pro investory znevýhodňují využití pozemků v nabídce územního plánu před pozemky, u nichž se vyžaduje změna. Převyšující zájem o změny v již zastavitelných plochách před změnou v plochách doposud nezastavitelných je pozitivním jevem, jelikož preferuje transformaci území před rozšiřováním do volné krajiny.

### **Území rekreace**

V platném územním plánu je celkem 1 397,49 ha území rekreace, z toho nevyužitých je 1 177,87 ha, což představuje 84,3 %.

Změny 07 nárokují 50,58 ha nových území rekreace, což představuje 3,6 % stávajících území rekreace. Z toho 5,30 ha (tj. 10,5 %) je řešeno změnou jiných typů zastavitelných ploch a 45,29 ha (tj. 89,5 %) je nárokováno na doposud nezastavitelných plochách. Požadované rozšíření do nezastavitelných ploch odpovídá 3,8 % celkové nabídky volných území rekreace.

Požadavek na rozšíření stávajících území rekreace o 3,6 % je přijatelný. Odůvodnitelný je zejména specifickými požadavky jednotlivých druhů rekreace na umístění v území, což neumožňuje lokalizovat konkrétní záměr v již vymezených plochách, přestože jich je dostatek volných. Převládající požadavek na vymezení nových ploch v dosud nezastavitelném území je dán charakterem rekreačních území, který se blíží nezastavitelnému území.

### **Území sportu**

V platném územním plánu je celkem 668,65 ha území sportu, z toho nevyužitých je 306,38 ha, což představuje 45,8 %.

Změny 07 nárokují 7,03 ha nových území sportu, což představuje 1,1 % stávajících území sportu. Z toho 1,95 ha (tj. 27,8 %) je řešeno změnou jiných typů zastavitelných ploch a 5,08 ha (tj. 72,2 %) je nárokováno na doposud nezastavitelných plochách. Požadované rozšíření do nezastavitelných ploch odpovídá 1,7 % celkové nabídky volných území sportu.

Tento přesah lze odůvodnit např. nevyjasněnými majetkovými poměry na dosud nevyužitých plochách pro sport či jinými důvody, které pro investory znevýhodňují využití pozemků v nabídce územního plánu před pozemky, u nichž se vyžaduje změna. Z celoměstského hlediska je požadovaný malý nárůst ploch i přes dostačující nabídku přijatelný, zejména s ohledem na potřebnost této funkce pro doplnění stávajícího deficitu sportovních zařízení.

### **Území veřejného vybavení**

V platném územním plánu je celkem 1 445,59 ha území veřejného vybavení, z toho nevyužitých je 127,06 ha, což představuje 8,8 %.

Změny 07 nárokují 5,49 ha nových území veřejného vybavení, což představuje 0,4 % stávajících území veřejného vybavení. Z toho 1,71 ha (tj. 31,2 %) je řešeno změnou jiných typů zastavitelných ploch a 3,77 ha (tj. 68,8 %) je nárokováno na doposud nezastavitelných plochách. Požadované rozšíření do nezastavitelných ploch odpovídá 3,0 % celkové nabídky volných území veřejného vybavení.

Změny vlny 07 nárokují poměrně malé rozšíření ploch veřejného vybavení. Toto rozšíření, které asi ze 2/3 zasahuje nezastavitelné plochy, je odůvodnitelné zejména s ohledem na vlastnictví pozemků na dosud nevyužitých plochách, které výrazně komplikuje umístění zařízení veřejného vybavení.

### **Území zvláštní**

V platném územním plánu je celkem 1 343,63 ha ploch určených pro zvláštní využití, z toho nevyužitých je 280,41 ha, což představuje 20,87 %.

Změny 07 nárokují 1,48 ha nových území pro zvláštní využití, což představuje pouze 0,1 % stávajících území pro zvláštní využití. Všechny tyto změny představují změnu jiných typů zastavitelných ploch, žádné nepožadují rozšíření do doposud nezastavitelných ploch.

Požadovaný rozsah změn je svým rozsahem v celoměstském významu malý. Jedná se o potřebu transformace v konkrétní lokalitě, která je odůvodnitelná i přes nemalý rozsah jiných volných ploch určených pro tuto funkci.