

## III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 37 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ hl. m. Prahy), jejíž pořízení zkráceným postupem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy (ZHMP) č. 36/25 ze dne 28. 4. 2022.

### 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 (PÚR ČR), v platném znění, ani s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy (ZÚR hl. m. Prahy), v platném znění. Řešení změny 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. Hospodárně využívá zastavěné území podporou přestaveb a revitalizací území, a tím zajišťuje ochranu nezastavěného území. Vytváří podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporuje její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Řešené území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází v území rozšířeného kompaktního města, kde je nutné respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. Návrh změny tento princip respektuje, vytváří podmínky pro realizaci stavby pro občanskou vybavenost a je v souladu s prioritami a zásadami územního plánování stanovenými v ZÚR hl. m. Prahy, zejména kapitolou 2.2.2., je podporována regenerace stávajícího obslužného území v souladu s aktuálními potřebami. Návrhem změny nedochází k vymezování nových zastavitelných ploch.

#### 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 není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona. Vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Prověřuje potřebu změn v území s ohledem na veřejný zájem na jejich provedení.

#### 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:

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. 0.2).

Bude doplněno na základě projednání změny.

**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 invariálně.

Změna navrhuje plochu sportu /SP/ na úkor stávající plochy veřejného vybavení /VV/. Do této navrhované plochy /SP/ vkládá pevnou značku garáže a parkoviště /DGP/. Stávající plovoucí značka vodní hospodářství /TVV/ je změněna na pevnou značku a je umístěna (přesunuta) do neměněné části stávající plochy /VV/.

Návrh byl zpracován na základě podkladové studie<sup>1</sup>:

„Studie jako podklad pro změnu územního plánu č. 3588 Sportovní hala a parkovací dům Přípotoční“, zpracovatel: Pražská developerská společnost, p. o., z 11/2023.

Společným záměrem hlavního města Prahy a městské části Praha 10 je na pozemku parc. č. 1958/6 v k.ú. Vršovice vybudovat novou sportovní halu pro potřeby přílehlého gymnázia, veřejnosti i sportovních klubů, spolu s parkovacím domem, který by pokryl nejen potřeby samotné stavby, ale i nedostatek parkovacích míst v lokalitě.

Lokalita se nachází v zastavěném území, v ploše zastavitelné. Změnou nedojde k rozšíření zastavitelných ploch.

Změna doplňuje místní koncepci dopravní infrastruktury vložím pevné značky garáže a parkoviště /DGP/ tak, aby umožnila realizaci parkovacího domu. V hromadných garážích by mělo být umožněno umístit 150 – 300 parkovacích stání. V současné době je na dotčeném území provozováno parkoviště.

Změna upravuje koncepci technické infrastruktury. Stávající plovoucí značka vodní hospodářství /TVV/, reprezentující návrh retenční nádrže, je změněna na pevnou značku a ve výkrese č. 9 je upraveno umístění a rozsah návrhu této retenční nádrže, která bude realizována za účelem zadržení srážkových vod oddělených v oddělovači OK 61K.

---

<sup>1</sup> Podkladová studie není součástí změny. Slouží jako podklad pro zpracování návrhu změny a stanovení jeho obsahu, kterým se mění regulativy oproti stávajícímu stavu územního plánu. Zpravidla prověřuje rozložení ploch s rozdílným způsobem využití a kapacity území. Představuje jedno z možných podrobnějších řešení, splňující navrhovanou změnu regulace. Konkrétní řešení bude předmětem následných řízení.

Pro ověření realizovatelnosti záměru sportovní haly s parkovacím domem i umístění retenční nádrže, byla pořízena studie „Ověření realizovatelnosti úprav stokového systému hl. m. Prahy pro projekty PDS Lokalita 01 – Vršovice, Praha 10“, která tvoří přílohu č. 2 výše zmíněné podkladové studie. V rámci zpracování této studie k ověření možnosti výstavby sportovní haly a nutných úprav na vodohospodářské infrastruktuře byla projednána se správcem městské stokové a vodovodní sítě, Pražskou vodohospodářskou společností a.s. (PVS), možnost posunutí retenční nádrže. Při jednání bylo dohodnuto, že PVS souhlasí s úpravou situativního umístění retenční nádrže i s výstavbou sportovní haly. Dle vyjádření PVS je třeba zachovat územní rezervu pro výstavbu podzemní retenční nádrže o celkovém objemu 10 tis. m<sup>3</sup>. Jedná se o objem odpovídající požadavku detailnějšího přepočtu, který byl proveden v rámci aktualizace Generelu odvodnění hl. m. Prahy. V souladu s výše uvedenými závěry z projednání s PVS je v předkládané ověřovací studii proveden rámcový návrh umístění retenční nádrže a orientační návrh vnějšího obvodu stavby, který je předpokládán na ploše 70 x 37 m. Retenční nádrž bude umístěna v jižní části zájmového území na pozemcích parc. č. 1958/6 a 1958/1 v k. ú. Vršovice, a to pod stávajícími venkovními hřišti u budovy gymnázia. Odstup od budovy se předpokládá min. 5 m.

S ohledem na zpracovanou studii proveditelnosti a Generel odvodnění se název retenční nádrže uvedený v ÚP SÚ hl. m. Prahy dává do souladu s těmito koncepčními dokumenty, tedy název se mění z RN Přípotoční na RN Vršovická.

Změna lokálně upřesňuje druh veřejného vybavení, tím že navrhuje plochu pro sport /SP/ na úkor části stávající plochy veřejného vybavení /VV/.

Odbor školství, mládeže a sportu Magistrátu hl. m. Prahy nechal zpracovat studii Výstavba sportovní haly Praha 10 - Vršovice (L2o – architects, Ing. arch. Lucie Odehnalová Lhotová), která tvoří přílohu č. 1 výše zmíněné podkladové studie. Studie bude sloužit pro stanovení stavebního programu a umístění sportovní haly. Její konkrétní podoba však bude předmětem následného soutěžního dialogu.

Změna nemění koncepci veřejných prostranství.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES) ani celoměstský systém zeleně a netýká se žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

SP	4 735 m <sup>2</sup>
Celková výměra měněných ploch	4 735 m <sup>2</sup>

**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**

Bude doplněno na základě projednání a vypořádáno v tabulkách v příloze textové části odůvodnění.

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

Změna je lokálního charakteru, neovlivňuje širší území a nemá vliv na okolní obce.

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

Oproti schválenému návrhu na pořízení změny, na základě prověření výše zmíněnou podkladovou studií, byl upraven rozsah řešeného území, došlo k redukci rozsahu měněné plochy /SP/, byla navržena pevná značka /DGP/ místo plovoucí značky,

stávající plovoucí značka /TVV/ byla změněna na pevnou, konkrétně umístěna a související retenční nádrž byla přejmenována v souladu s aktuálními koncepčními dokumenty.

## **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 § 55b 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 nevyvolá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF). Na pozemcích změny není v Katastru nemovitostí evidován druh pozemku ZPF.

Změna se 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.

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 koordinační výkres)

05 – Doprava

09 – Vodní hospodářství a odpady

b) Koordinační výkres u změny územního plánu včetně vyznačení navrhovaných změn

Samostatný koordinační 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 nevyvolá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF), netýká se pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).