

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 (dále také „stavební zákon“), bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy (ZHMP) č. 35/28 ze dne 24. 3. 2022.

Kompletní návrh změny a úplný návrh na vydání změny formou opatření obecné povahy byl vystaven k nahlédnutí při veřejném projednání v době od 23. 8. 2023 do 29. 9. 2023 včetně. Konání veřejného projednání, jež proběhlo dne 22. 9. 2023, bylo oznámeno veřejnou vyhláškou. Dotčené orgány, městské části, sousední obce, Krajský úřad Středočeského kraje a Ministerstvo pro místní rozvoj ČR byly vyrozuměny jednotlivě. Lhůty na uplatnění stanovisek, námitek a připomínek byly stanoveny dle stavebního zákona. Na základě námítky uplatněné v projednání byla navrhovaná plocha vymezující veřejně prospěšnou stavbu (VPS) mírně redukována a v souladu s § 52 odst. 1 ve spojení s § 53 odst. 2 a 3 stavebního zákona je upravený návrh změny opakovaně veřejně projednáván.

Řízení o upravené změně bylo zahájeno opakovaným veřejným projednáním, kompletní návrh změny a úplný návrh na vydání změny formou opatření obecné povahy byl vystaven v době od 20. 4. 2025 do 27. 5. 2025 včetně. Zahájení řízení bylo oznámeno veřejnou vyhláškou. O veřejném projednání, konaném dne 20. 5. 2025, 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. Z opakovaného veřejného projednání nevezly 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, územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem:

Změna územního plánu byla posouzena z hlediska jejího souladu s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR), v aktuálním závazném znění, a nadřazenou územně plánovací dokumentací – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy (ZÚR), ve znění účinných aktualizací. V této kapitole jsou uvedeny jen ty části PÚR a ZÚR, které mají pro posouzení předmětné změny význam.

S ohledem na § 319 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění, se vyhodnocení souladu změny s prvním územním rozvojovým plánem nezpracovává.

Vyhodnocení souladu návrhu změny s PÚR

Řešení změny respektuje republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené v PÚR, a z toho plynoucí podmínky a úkoly k řešení v podrobnějších územně plánovacích dokumentacích. Řešené území změny se dle PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je

nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. V oblasti OB 1 je třeba umožňovat intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury.

Změna dále leží ve specifické oblasti SOB 9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, a v oblasti SOB 10, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření, a SOB 11, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Změna respektuje podmínky oblasti SOB 9, podmínky pro SOB 10 a SOB 11 se změny netýkají. **Změna není v rozporu s PÚR.**

Vyhodnocení souladu návrhu změny se ZÚR

a) Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje:

Změna je v souladu s prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje dle kap. a) ZÚR, zejména splňuje požadavky níže uvedených bodů:

a) 1 Účelné a hospodárné uspořádání Prahy ve světle tří pilířů udržitelného rozvoje

a) 1.2 Pro sociální pilíř (očekávaný demografický vývoj, sociální soudržnost a kvalitu života):

a) vytvářet vyvážené podmínky pro realizaci dostupného bydlení pro obyvatele města, pro vznik pracovních příležitostí a pro zlepšení možností rekreace obyvatel a trávení volného času.

a) 2 Priority územního plánování Prahy

Změna je v souladu s prioritami územního plánování hl. m. Prahy, zejména splňuje požadavky níže uvedených bodů:

3/ Vytvořit podmínky pro vyvážený rozvoj území návrhem odpovídajícího funkčního i prostorového uspořádání ve všech historicky vzniklých pásmech města.

b) Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os [§ 32 odst. 1 písm. b) stavebního zákona] vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy):

ZÚR nevymezují žádné nadmístní rozvojové oblasti, ani žádné nadmístní rozvojové osy, s nimiž by bylo nutné změnu koordinovat.

c) Zpřesnění vymezení specifických oblastí [§ 32 odst. 1 písm. c) stavebního zákona] vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu:

Území změny leží zčásti ve specifické oblasti 400/Z/60 – Oblast celoměstského centra, ve specifické osvětové oblasti 400/Z/70 Troja – Císařský ostrov – Královská obora a v oblasti Údolní niva Vltavy a Berounky (400/Z/90). Změnou navrhovaná VPS respektuje podmínky rozvoje všech dotčených oblastí, zejména podporuje funkce vodních toků jako přirozené rekreační páteře města.

d) Zpřesnění vymezení ploch a koridorů [§ 32 odst. 1 písm. d) stavebního zákona] vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno:

Změna respektuje vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, definovaných v ZÚR, a prověřuje je na úrovni územního plánu.

d) 1 Urbanistická koncepce ploch a koridorů v měřítku kraje

Změna je v souladu s urbanistickou koncepcí dle kap. d) 1 ZÚR, založené zejména na:

- a) podpoře rovnoměrného rozvoje celoměstského centra, Městské krajiny Prahy i Přípraží,
- c) respektu k diferencovaným urbanistickým a stavebním hodnotám jednotlivých lokalit,
- q) zajištění rovnoměrného rozmístění ploch sloužících rekreaci obyvatel; a na respektu podmínek ochrany přírody a krajiny i ochrany urbanistického obrazu města při rozvoji rekreačních areálů celoměstského významu.

Návrh změny zmíněné principy dodržuje, změna je v souladu s koncepcí rozvíjet krajinný charakter oblastí. Urbanistickou hodnotou daného území je nezastavěnost, s čímž je návrh změny v souladu, neboť změna nenavrhuje žádné zastavitelné plochy. Cílem změny je potvrdit veřejnou prospěšnost záměru parku vodních sportů Praha včetně vodního kanálu a zajistit podmínky pro jeho realizaci.

Dle platných ZÚR, kap. d) 2, 3 a 4, není změna součástí žádné rozvojové oblasti, transformační plochy v zastavěném území ani transformační plochy v otevřené krajině.

Dle kap. d) 5 územím změny prochází nadregionální suchozemský koridor územního systému ekologické stability (ÚSES) 500/Z/16 K56N. V následných procesech musí být koridor ÚSES respektován. Předmětem návrhu není zpřesnění tohoto koridoru.

Dle kap. d) 6 a 7 není změna součástí koridoru dopravní ani technické infrastruktury.

e) Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje:

Změna nemá významný vliv na žádnou z uvedených podmínek a s žádnou z nich není v přímém rozporu. V souladu s odstavcem 20/ podporuje rozvoj civilizačních hodnot a rozvíjí fungující uspořádání společnosti.

f) Stanovení cílových kvalit krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení:

Podle platných ZÚR, výkresů Z01 a Z03, leží řešené území změny v Městské krajině Prahy. Cílové charakteristiky dotčené krajiny nejsou změnou negativně dotčeny.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Změna se netýká žádných veřejně prospěšných staveb ani opatření vymezených v ZÚR.

Kap. ZÚR h) až m):

Podmínky pro změnu nejsou stanoveny.

Na základě uvedených skutečností lze konstatovat soulad návrhu změny se ZÚR. Návrh směřuje k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území v rozvojové oblasti dle PÚR.

- 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. Urbanistickou hodnotou je nezastavěnost tohoto území, s čímž je návrh změny v souladu, neboť změna nenavrhuje žádné zastavitelné plochy.

c) s požadavky zákona č. 183/2006 Sb. a jeho prováděcích právních předpisů:

Změna ÚP SÚ hl. m. Prahy je provedena v souladu s § 322 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb. a 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., ve znění pozdějších předpisů.

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. 02).

Na základě vyhodnocení stanovisek, námitek a připomínek k návrhu změny ÚP SÚ HMP lze konstatovat soulad změny se stanovisky dotčených orgánů a s požadavky zvláštních právních předpisů. V rámci veřejného ani opakovaného veřejného projednání změny nebyla dotčenými orgány uplatněna žádná negativní stanoviska ani zvláštní požadavky.

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 ani její upravený návrh nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území.

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

Pro změnu ani její upravený návrh 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 ani její upravený návrh 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.

Předmětem změny je vymezení nově navrhované veřejně prospěšné stavby (VPS) XY|SR|50 Troja – zařízení pro sport a rekreaci, umístěné podél Vltavy v plochách oddechu – přírodně rekreační plochy /SO1/, oddechu – částečně urbanizované rekreační plochy /SO1,3/, zeleň městská a krajinná /ZMK/, izolační zeleň /IZ/ a ve stopě uvažovaného vodního kanálu v plochách vodní toky a plochy, plavební kanály /VOP/ a v plochách urbanisticky významné plochy a dopravní spojení /DU/. Oproti návrhu

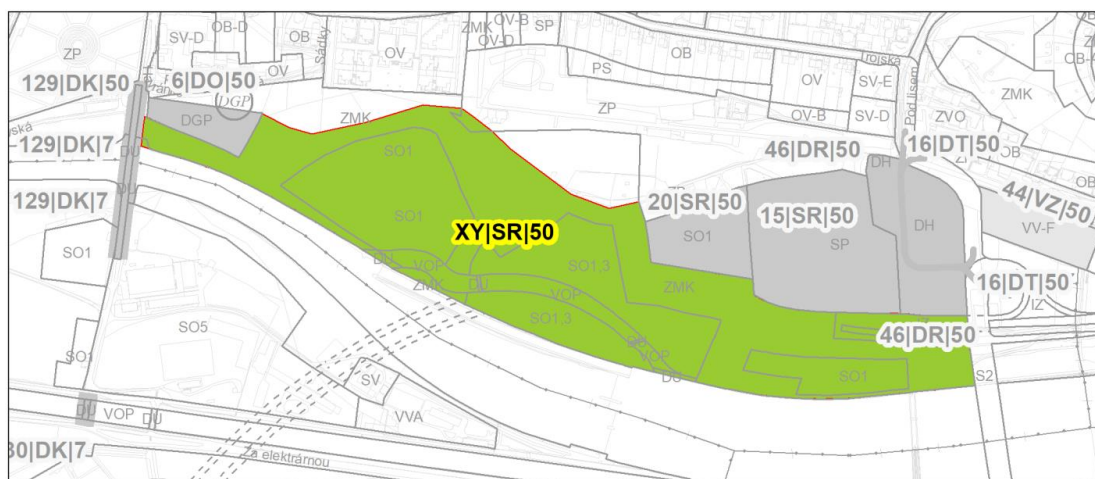
na pořízení změny byla z plochy nově vymezené VPS vyjmuta plocha stávající VPS 6|DO|50, která tak není návrhem změny dotčena (redukována).

Území je součástí vltavské nivy, která je v Trojské kotlině vyčleněna ze souvisle urbanizovaného území. Lokalita se nachází v nezastavěném území v plochách nezastavitelných. Změna je v souladu s koncepcí rozvíjet krajinný charakter oblasti a nenavrhuje žádné nové zastavitelné plochy; cílem je potvrdit veřejnou prospěšnost záměru parku vodních sportů Praha včetně vodního kanálu a zajistit podmínky pro jeho realizaci.

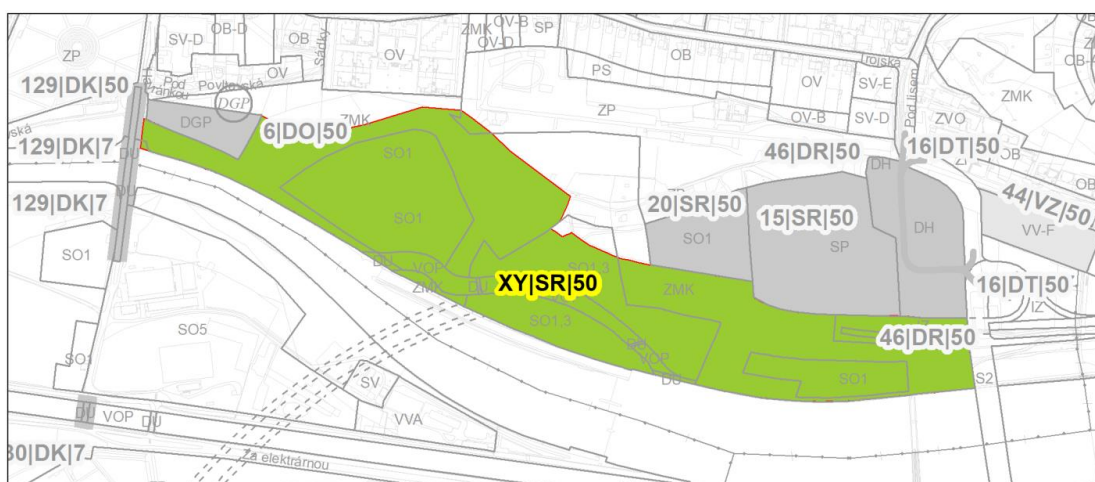
Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury, koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství. Předmětné území se nachází v záplavovém území Vltavy, kategorii B – neprůtočné a v aktivní zóně. Využití území změny musí respektovat příslušné regulativy záplavového území, kategorie neprůtočné. Omezení v aktivní zóně je dáno § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon). Případné využití musí být provedeno tak, že bude mít minimální vliv na průchod povodňových průtoků a nebudou prováděny terénní úpravy zhoršující odtokové poměry.

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

Rozsah vymezené VPS byl na základě výsledků vyhodnocení veřejného projednání redukován. Z plochy VPS byly vyjmuty pozemky parc. č. 1614, 1691/13, 1603/2 v k.ú. Troja, zároveň došlo ke koncepčnímu zarovnání vymezení plochy VPS vyjmutím dalších pozemků nebo jejich částí viz schémata níže.



Výkres č. 25 Veřejně prospěšné stavby, návrh pro veřejné projednání – informativní náhled



Výkres č. 25 Veřejně prospěšné stavby, návrh pro opakované veřejné projednání – informativní náhled

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

Změna nenavrhuje žádné zastavitelné plochy na úkor ploch nezastavitelných.

H. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění, vypořádání připomínek

Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění a vypořádání připomínek je doplněno na základě projednání v tabulkách, které jsou přílohou 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 návrhu na pořízení změny bylo řešené území změny na severozápadě redukováno o plochu stávající VPS 6|DO|50, která zůstává v platnosti.

Na základě námítky uplatněné ve veřejném projednání byla navrhovaná plocha vymezující VPS redukována o pozemky parc. č. 1614, 1691/13, 1603/2 v k.ú. Troja a koncepčně zarovnána vyjmutím minimálních částí dalších pozemků.

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. V případě nutnosti pořízení nového návrhu změny na základě výsledků projednání dle § 51 odst. 3 stavebního zákona bude doplněn.

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 zabor 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. a § 322 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění.

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

a) výřez platného stavu výkresu, zákresu zadání a promítnutí změny do výkresu č.:

04 – Plán využití ploch (zároveň koordináční výkres)

25 – Veřejně prospěšné stavby

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

Samostatný koordináční výkres vzhledem k metodice územního plánu není součástí změny. Koordináční výkres (výkres č. 04 – Plán využití ploch) se návrhem změny nemění.

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 žádný zábor ZPF a netýká se pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).