

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 v rámci vlny 45 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 jen „stavební zákon“) bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 6/27 ze dne 14. 9. 2023.

Návrh změny byl projednán ve veřejném projednání. V rámci veřejného projednání byl návrh změny vystaven (i způsobem umožňujícím dálkový přístup) v termínu od 20. 4. 2025 do 27. 5. 2025. Na základě veřejného projednání nedošlo k úpravě návrhu 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 platných 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. Návrhem změny je měněn způsob využití stávající zastavitelné plochy v záplavovém území ve prospěch plochy pro zvláštní komplexy občanského vybavení, soulad s Čl. (25) a (26) PÚR je garantován stanovením individuální protipovodňové ochrany a využitím vymezené plochy.

Změna ve smyslu kap. 3.2 PÚR a v souladu s vymezením Prahy jako vyššího významného centra celostátního významu A1 respektuje podmínky pro navazující územně plánovací činnost dle Čl. (32i) a (32k) a plní relevantní úkoly pro územní plánování dle Čl. (32j) a (32k).

Řešené území změny se dle Čl. (40) 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. Při respektování republikových priorit územního plánování je třeba v oblasti OB 1 umožňovat intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Změna tento úkol naplňuje.

Změna dále dle Čl. (75b) a (75c) 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 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*

- vytvářet prostorové podmínky pro rozvoj oblužné sféry, vědy a výzkumu a pro vybrané obory průmyslu s vysokým zhodnocením materiálových a energetických vstupů, s vysokým podílem přidané hodnoty a výraznou inovační úrovní, s vazbami na vědu, výzkum a vývoj [kap. a) 1.3 písm. a) ZÚR]
- upřednostňovat využívání stávajících areálů před zábořem půdy v otevřené krajině a dbát na přiměřenou hustotu zástavby [kap. a) 1.3 písm. e) ZÚR]

a) 2 *Priority územního plánování Prahy*

3/ Vytvořit podmínky pro vyvážený rozvoj Prahy jako města krátkých vzdáleností návrhem odpovídajícího využití území i prostorového uspořádání, zejména v Městské krajině Prahy a v sídlech v příměstské krajině; zajistit vhodné rozvojové a transformační plochy pro umístění celostátně významných veřejných budov a kulturních, sportovních, vědeckých, vzdělávacích a společenských komplexů.

4/ Upřednostnit využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území, chránit otevřenou krajinu včetně krajinného rozhraní a zajistit přiměřenou hustotu osídlení pro udržitelný rozvoj 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:

Řešené území není součástí žádné specifické oblasti.

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. Zasahuje

do vymezeného koridoru pro železnici 600/Z/68 Železniční trať Praha – Kralupy nad Vltavou, který musí být v následných řízeních respektován. Zpřesnění tohoto koridoru není předmětem návrhu změny, není předpokládáno ohrožení jeho využití.

d) 1 Urbanistická koncepce ploch a koridorů v měřítku kraje

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

a) Podpořit rovnoměrný rozvoj celoměstského centra, Městské krajiny i Přípraží.

k) Rozšířit stávající zástavby v Městské krajině Prahy o nové rozvojové plochy pro městskou zástavbu rozličného charakteru a různé hustoty, na zajištění nabídky území pro rozvoj aktivit příznivě působících na růst konkurenceschopnosti města.

Návrh změny zmíněné principy dodržuje, je urbanisticky doplněna stávající kompozice sídla a nabídka různorodého využití.

Dle platných ZÚR kap. d) 2, 3, 4 a 5 není změna součástí žádné rozvojové oblasti, transformační plochy v zastavěném území ani transformační plochy v otevřené krajině.

d) 6 Dopravní infrastruktura

Dle platných ZÚR je změna součástí koridoru pro železnici 600/Z/68 Železniční trať Praha – Kralupy nad Vltavou. Návrh změny územního plánu ve vymezeném koridoru respektuje současné uspořádání železniční tratě, která je do výhledu stabilizovaná ve stávající podobě, což bude prověřeno v rámci projednání změny. Podmínky ochranného pásma železniční tratě bude třeba projednat a respektovat v rámci návrhu na umístění konkrétních staveb na území změny, pokud by do ochranného pásma zasáhly.

Dle platných ZÚR kap. d) 7 není změna součástí koridorů technické infrastruktury.

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

Změna je dále v souladu s uvedenými podmínkami v kap. e) ZÚR, zejména:

7/ Vytvářet podmínky pro konverzi dochovaných a nevyužívaných průmyslových objektů.

15/ Zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech.

20/ Neustále usilovat o rozvoj civilizačních hodnot a rozvíjet 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. Ve smyslu kap. f) ZÚR změna naplňuje zejména tyto podmínky pro Městskou krajinu Prahy:

a) pro umístování zástavby přednostně využívá transformační území;

b) nerozšiřuje zástavbu na úkor souvislé otevřené krajiny, využívá území, která bezprostředně navazuje na stávající městskou strukturu.

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:

Podle platných ZÚR zasahuje změna do vymezené veřejně prospěšné stavby (VPS) 910/600/Z/68 Železniční trať Praha – Kralupy nad Vltavou. Tento uvedený prvek je nutno v následných procesech respektovat. Není předpokládáno ohrožení využití dotčené VPS.

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.

Změna v souladu s cílem územního plánování komplexně řeší účelné využití území, stanovuje zásady jeho plošného a prostorového uspořádání, navrhuje rozvoj pracovních příležitosti, aniž by měla nepříznivé dopady na životní prostředí; umožňuje dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj. Určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků tím, že využívá potenciál zastavěného území. V souladu s úkoly územního plánování stanovuje koncepci rozvoje, včetně urbanistické koncepce, s ohledem na hodnoty a podmínky území.

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

Změna ÚP SÚ hl. m. Prahy je provedena v souladu § 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.

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).

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 invariantně.

Změna byla zpracována na základě podkladové studie¹ „*Vývojové centrum ÚOCHB AV ČR v Papírenské ulici*“, autorů z MPA studia, z r. 06/2018, aktualizace 10/2024, která byla v návrhu zohledněna.

Změna navrhuje transformační plochu zvláštní – ostatní /ZVO/ na úkor stávající plochy všeobecně smíšené /SV/. Změna umožní dostavbu laboratoří ÚOCHB AV ČR.

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

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury, pouze se dotýká hranice plochy tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály /DZ/ vymezené v platném ÚP hl. m. Prahy pro železniční trať Praha – Kralupy nad Vltavou, která je do výhledu stabilizovaná v současné podobě.

Změna vymezuje novou linii protipovodňových opatření pro Q2002 zajišťovaná individuálně. Změna mění kategorii záplavového území neprůtočná na kategorii záplavového území určeného k ochraně pro Q2002 zajišťovaná individuálně. Návrh individuální protipovodňové ochrany představuje ochranu areálu ÚOCHB AV ČR. Pro tento účel byla zvolena mobilní protipovodňová stěna EKO – SYSTÉM s ukotvením do podzemní betonové stěny.²

Mobilní protipovodňová stěna je navržena podél Papírenské ulice na SV straně v délce 31,42 m a na ní kolmá ramena podél hranice pozemku na SZ straně i na JV straně budou dlouhá 54,05 m. Mobilní protipovodňové opatření bude realizováno jen na plochu dle zadání a ne celou plochu ZVO.

Z hlediska odtokových poměrů se potenciální záměr, pro který se změna pořizuje, nachází v záplavovém území povodně Q2002 (resp. záplavě při kulminačním průtoku povodně 8/2002), na který jsou navržena a realizována pražská protipovodňová opatření. Při povodni Q2002 je hloubka záplavy v místě předmětné protipovodňové ochrany v ulici Papírenská okolo 2 m, postupně pak podél severozápadní a jihovýchodní části linie klesá až k nule. K proudění vody dochází pouze v ulici Papírenská, a to ve směru proudu řeky podélně ulicí, rychlost proudění však je velmi malá – do 0,15 m/s. Na základě výše uvedeného dle vyjádření zpracovatele pražského 2D povodňového modelu je možné návrh změny zpracovat, protože u případného záměru se nepředpokládá ovlivnění odtokových poměrů v oblasti.

Na základě výše uvedeného a díky návrhu individuální protipovodňové ochrany může být území změny vyjmuta z nerozvojového území, stanoveného s ohledem na polohu v záplavovém území.

Dále je plocha změny díky prověření podkladovou studií vyjmuta z velkého rozvojového území (VRÚ) Bubeneč a nebude proto podléhat regulaci oddílu 13 textové části ÚP SÚ hl. m. Prahy.

Změna nemění základní koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství. Lokálně doplňuje nabídku ploch pro realizaci komplexů občanské vybavenosti.

¹ Podkladová studie není součástí změny. Slouží jako podklad pro zpracování návrhu změny a stanovení jeho obsahu. 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.

² Konkrétní řešení protipovodňové ochrany není předmětem změny, zmiňované podklady při zpracování návrhu sloužily pro ověření a stanovení regulace ve výkresech č. 9 a 33.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES), je však součástí ochranné zóny nadregionálního biokoridoru. Celoměstský systém zeleně (CSZ) není návrhem dotčen.

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití (m²):

ZVO 2 669

Celková výměra měněných ploch 2 669

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 je 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 schválenému návrhu na pořízení změny byl z metodických důvodů upřesněn rozsah vymezené plochy /ZVO/. Řešené území změny bylo východním směrem rozšířeno o zbytkovou plochu /SV/ až k navazující hranici plochy nerušící výroby /VN/. Nad rámec požadavků z podnětu byl řešené území také vyjmuto z VRÚ Bubeneč – jedná se o dílčí redukci VRÚ bez zásadních vlivů na jeho celkovou koncepci.

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 nevyvolá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF). Na pozemcích uplatňujících se ve změně není v Katastru nemovitostí evidován druh pozemku ZPF.

Netýká se 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 č. 4, zákresu návrhu na pořízení změny a promítnutí změny do výkresu č.:

04 – Plán využití ploch (zároveň koordinační výkres)

09 – Vodní hospodářský a odpady

33 – Kategorie záplavových území

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