ODŮVODNĚNÍ změny Z 2832/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy k upravenému návrhu

I. Textová část

A. Postup pořízení změny Z 2832/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy

O pořízení změny Z 2832/00 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále „ÚP SÚ hl. m. Prahy“) bylo rozhodnuto usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 18/10 ze dne 21. 6. 2012, kdy bylo schváleno pořízení 73 celoměstsky významných změn IV územního plánu.

Zadání změny Z 2832/00 bylo schváleno usnesením ZHMP č. 33/48 ze dne 12. 12. 2013.

Společné jednání s odborným výkladem se konalo 14. 7. 2015.

Veřejné projednání s odborným výkladem se konalo 31. 8. 2016 a bylo oznámeno veřejnou vyhláškou v době od 28. 7. 2016 do 8. 9. 2016.

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 Z 2832/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR (dále „PÚR ČR“), ve znění aktualizace č. 1, ani s územně plánovací dokumentací vydanou krajem – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy (dále „ ZÚR hl. m. Prahy) ve znění aktualizace č. 1.

Řešení změny Z 2832/00 respektuje republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území, z toho plynoucích podmínek a úkolů. Změna nemění grafickou část, a proto nemá dopad na vymezení celého území hl. m. Prahy uvnitř Metropolitní rozvojové oblasti Praha (OB1) ani na vymezení rozvojových os OS1 až OS6, dotýkajících se území hl. m. Prahy; textová část oddílu 2 – Urbanistická koncepce - je korigována v souladu s PÚR ČR a ZÚR hl. m. Prahy ve vymezení kompaktního města a OB1 v souladu se ZÚR Středočeského kraje. Návrh zohledňuje nadřazené plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury, stejně jako požadavky zachování krajinných hodnot, zejména nezastavitelnosti volné krajiny, a ochranu ploch biocenter a koridorů Územního systému ekologické stability (dále „ÚSES“).

Význam a funkce hl. m. Prahy z hlediska širších vztahů se vzhledem k obsahu pořizované změny Z 2832/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy nezmění.

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 Z 2832/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými v § 18 a § 19 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona), ve znění pozdějších předpisů; vytváří předpoklady k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území do budoucna; upřesňuje požadavky na ochranu architektonických a urbanistických a dalších hodnot hl. m. Prahy (přírodních, kulturních a civilizačních); vytváří podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a dále k zajištění ochrany dosud nezastavěného území.

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

Změna Z 2832/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy je pořizována v souladu s požadavky § 188 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona), ve znění pozdějších předpisů. Řešení změny v reálné míře přizpůsobuje Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy platné legislativě, při zachování prvků platného územního plánu v zájmu kontinuity a jeho věcné i formální jednoty. Postup při pořízení změny a její obsah je v souladu s ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona), ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

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

Požadavky zvláštních právních předpisů jsou v návrhu změny Z 2832/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy respektovány (viz odkazy na příslušné právní předpisy).

Požadavky zvláštních právních předpisů s ohledem na stanoviska dotčených orgánů byly zohledněny a závěry řešení rozporů ze společného jednání a výsledky veřejného projednání změny byly zapracovány do návrhu 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 byl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území. Vyhodnocení konstatovalo, že „Některé dílčí změny mohou mít vlivy kladné, byly identifikovány některé potenciální vlivy záporné. Nebyly identifikovány významné negativní vlivy z hlediska ovzduší, akustické situace, zdraví obyvatel, přírodních struktur, zvláště chráněných území přírody ani území zařazených do soustavy Natura 2000. U některých dílčích změn je možné identifikovat mírné negativní vlivy na některou složku, které jsou však vyváženy pozitivními vlivy v jiné oblasti. Žádný z identifikovaných vlivů nebyl hodnocen jako nepřijatelný. Z hlediska vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví se jeví návrh změny Z 2832/00 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy jako přijatelný za splnění níže uvedených podmínek. Změna neohrozí principy trvale udržitelného rozvoje, neprohlubuje disproporce mezi jednotlivými pilíři.“

D. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Pro změnu byl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí (viz stanovisko Odboru životního prostředí Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 26. 11. 2012 pod č. j. S-MHMP 1398201/2012/OZP/VI k zadání změny Z 2832 ÚP SÚ hl. m. Prahy). Následně odbor ochrany prostředí MHMP vydal dne 9. 10. 2015 pod č. j. MHMP-1768543/2015/OCP/VII pod spisovou značkou S-MHMP-1605711/2015

souhlasné stanovisko

k vyhodnocení vlivu koncepce na životní prostředí za předpokladu splnění níže uvedených podmínek.

Na základě hodnocení provedeného v dokumentaci SEA a ve vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území předmětné změny jsou podmínkou stanoviska následující opatření, sloužící k prevenci, vyloučení, snížení, popř. kompenzaci nepříznivých vlivů koncepce na životní prostředí:

- Upravit změny v podmínkách umístění infrastruktury v plochách SP tak, aby byla uvedena v podmíněně přípustném využití s tím, že jejím umístěním nesmí dojít k nepřijatelnému zhoršení životního prostředí a nesmí být významně omezeno hlavní a přípustné využití.

- Při hodnocení podmíněně přípustného využití stanovit „nepřípustné zhoršení životního prostředí“ s ohledem na citlivost lokality, počet dotčených obyvatel a možnost kompenzace či minimalizace vlivů, nikoliv paušálně vzhledem ke stanoveným limitům. Definice nepřípustného využití uvést v definicích v oddílu 15.

K upravenému návrhu změny Z2832/00, projednanému v rámci veřejného projednání, nebylo stanovisko odbor životního prostředí MHMP uplatněno.

Po vyhodnocení vyjádření, uplatněných v rámci veřejného projednání připomínek, požádal pořizovatel OCP MHMP podle § 53 odst. 1 zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, o stanovisko tohoto dotčeného orgánu k návrhům rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek. Ze stanoviska OCP MHMP jako dotčeného orgánu ze dne 11.12.2017 , pod č.j.1932424/2017 pod spisovou značkou č.j. S-MHMP 1803223/2017 OCP, vyplývá **souhlasné stanovisko s návrhy rozhodnutí o námitkách a celkovým vyhodnocením veřejného projednání změny Z2832/00** Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy z hlediska lesů, ochrany přírody a krajiny, ovzduší, vod a nakládání s odpady.

Na základě ustanovení § 53 odst. 2 zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, vydal OCP MHMP dne 16.11.2017 , pod č.j. 1817043/2017 pod spisovou značkou S-MHMP 1803223/2017 OCP, stanovisko příslušného úřadu, ve kterém se uvádí, že návrh změny Z 2832/00 upravený na základě vypracovaného vyhodnocení veřejného projednání **je třeba posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí**.

Odbor ochrany prostředí ve stanovisku orgánu ochrany přírody ze dne 16.11.2017, pod č.j. 1803223/2017, stejné spisové značky, vydanému dle ustanovení § 53 odst. 2 zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, vyloučil významný vliv upraveného návrhu změny Z2832/00 na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

Aktualizované vyhodnocení vlivů návrhu změny Z2832/00 na udržitelný rozvoj území, upravené na základě veřejného projednání, je součástí opakovaně veřejně projednávané dokumentace.

E. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Po 1. veřejném projednání bylo zohledněno stanovisko vydané dne 9. 10. 2015 pod č. j. MHMP-1768543/2015/OCP/VII pod spisovou značkou S-MHMP-1605711/2015 následujícím způsobem.

1. **Podmínka stanoviska**

„Upravit změny v podmínkách umístění infrastruktury v plochách SP tak, aby byla uvedena v podmíněně přípustném využití s tím, že jejím umístěním nesmí dojít k nepřijatelnému zhoršení životního prostředí a nesmí být významně omezeno hlavní a přípustné využití.“

byla do návrhu výrokové části návrhu změny Z2832/00 zapracována v plném rozsahu.

2. **Podmínka stanoviska**

„Při hodnocení podmíněně přípustného využití stanovit „nepřípustné zhoršení životního prostředí s ohledem na citlivost lokality, počet dotčených obyvatel a možnost kompenzace či minimalizace vlivů, nikoliv nepřípustné paušálně vzhledem ke stanoveným limitům. Definici nepřípustného využití uvést v definici v oddílu 15 přílohy č. 1 k vyhlášce hl. m. Prahy.“

byla v návrhu změny Z2832/00 zohledněna takto:

I. podmínka hodnocení podmíněně přípustného využití z hlediska přípustnosti či nepřípustnosti zhoršení životního prostředí je uvedena v tomto odůvodnění, v části F. komplexní zdůvodnění, v obecném zdůvodnění oddílů 4 a 5;

II. obecná definice nepřípustného využití byla zapracována do oddílu 15 výrokové části.

Zdůvodnění:

Podmínku hodnocení podmíněně přípustného využití z hlediska přípustnosti či nepřípustnosti zhoršení životního prostředí nelze ve vztahu k ploše s rozdílným způsobem využití konkrétně definovat jako přezkoumatelný závazný regulativ. Je spíše návodem, jakým směrem se má ubírat správní úvaha úřadu, a proto je uplatněna v odůvodnění změny. Směřuje do následných řízení (EIA, územní řízení).

Ze stanoviska není zřejmé, podle čeho obecně definovat citlivou lokalitu nebo jaký je hraniční počet dotčených obyvatel, aby byl záměr již nepřijatelný. Také možnosti minimalizace a kompenzace je možné stanovit až podle konkrétního záměru. Proto ve snaze vyhovět požadavku příslušného dotčeného orgánu a jím vydaného stanoviska SEA projektant v prvním návrhu zapracoval závazný regulativ v obecné formě, citováním stanoviskem zmíněných podmínek, přestože bylo zřejmé, že jejich konkretizace a aplikace je možná až v následných řízeních.

V reakci na námitky a připomínky vzešlé z prvního veřejného projednání změny, které kritizovaly nepředvídatelnost a nesrozumitelnost takto formulované závazné podmínky, došel pořizovatel k názoru, že takové řešení je ve výrokové části změny nepřijatelné, podmínky jsou příliš obecné na to, aby podle nich mohl stavební úřad rozhodovat přezkoumatelným způsobem, a proto nemohou být součástí závazných regulativů územního plánu.

Stanoviskem sledovaný cíl bude i bez zakotvení podmínek v závazné části územního plánu naplněn v následném řízení, tzn. v procesu EIA a územním řízení. Nasvědčuje tomu postup posuzování záměru podle § 90 odst. (2) a 96 b) stavebního zákona:

§ 90, (2) „Stavební úřad posuzuje soulad s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování u stavebních záměrů, pro které se nevydává závazné stanovisko podle § 96b; stavební úřad ověří rovněž účinky budoucího užívání stavby, jde-li o stavby, které lze provést bez stavebního povolení nebo souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru.“

§ 96b Závazné stanovisko orgánu územního plánování

(3) „V závazném stanovisku orgán územního plánování určí, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv. Jestliže shledá záměr přípustným, stanoví podmínky jeho uskutečnění.“

Cíle a úkoly územního plánování uvádí § 19 stavebního zákona, odst. 1) písmeno c), kde je uvedeno, že územní plánování má za úkol „*prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,“*

a podle písmena m) „*vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů4), 12) před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,“.*

Lze tedy konstatovat, že cíl, který sleduje stanovisko SEA, aby záměry, které spadají do kategorie podmíněně přípustného využití, byly řádně posouzeny z hlediska dopadů s ohledem na citlivost lokality, počet dotčených obyvatel a možnost kompenzace či minimalizace vlivů, bude možné naplnit až v té fázi procesu, kdy je znám konkrétní záměr a jeho umístění. V procesu EIA i v územním řízení pak dotčený orgán, který stanovisko SEA vydal, může podle zvláštních předpisů posoudit přípustnost podmíněně přípustného záměru s ohledem na jím stanovená kritéria a navrhnout kompenzační opatření.

Další doporučení se v důsledku projednání stala z části či zcela bezpředmětná nebo budou zohledněna v následných řízeních:

1. Doporučení týkající se možnosti komplexní transformace území nerušící výroby – vzhledem k výsledkům projednání bylo od možnosti komplexní transformace v návrhu upuštěno, čímž se stalo doporučení bezpředmětným.
2. Doporučení při transformaci brownfieldů dbát ochrany zvláště chráněných druhů organismů - vzhledem k výsledkům projednání bylo od možnosti komplexní transformace v návrhu upuštěno, čímž se stalo doporučení bezpředmětným; v obecné rovině směřuje doporučení do následných řízení.
3. Doporučení k umístění podzemních parkovišť v plochách ZMK - vzhledem k výsledkům projednání bylo od možnosti umístění podzemních parkovišť v návrhu upuštěno, čímž se stalo doporučení bezpředmětným.
4. Doporučení týkající se rozsáhlých obchodních zařízení v plochách VS - vzhledem k výsledkům projednání byla možnosti umístění rozsáhlých obchodních zařízení redukována po veřejném projednání na 300 m^2, doporučení zohlednit konfiguraci okolní obytné zástavby a dopravní napojení realizovat primárně přímo na kapacitní komunikace bez kontaktu se zástavbou směřuje do následných řízení.
5. Doporučení, aby negativní vlivy umístění vozidlových komunikací na okrajích ploch LR byly vždy posouzeny v rámci hodnocení přípustnosti umístění komunikace a aby bylo zdůvodněno, proč a jakým způsobem veřejný zájem vyjádřený potřebou dopravního spojení převažuje veřejný zájem ochrany přírody, zachování možnosti rekreace a stability lesních celků. Doporučení směřuje do následných řízení.

Zohlednění stanoviska příslušného úřadu k projednání upraveného VVURÚ ve 2. veřejném projednání bude do kapitoly E. Odůvodnění doplněno.

F. <u>Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty</u>

Změna Z 2832/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy se týká výhradně textové části platného územního plánu (zejména Přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky č.32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ve znění pozdějších vyhlášek a opatření obecné povahy a s ní souvisejících příloh). Změny terminologie a závaznosti prvků územního plánu uvedené v textové části se promítají do legend platných výkresů územního plánu, přičemž grafika výkresů se nemění.

Změna Z 2832/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy je pořizována ze tří základních důvodů: **legislativního, uplatnění zkušeností z praxe a nápravy zjištěných nedostatků na základě výzvy MMR ČR.**

1. **Legislativní důvody** vycházejí z potřeby vyhovět Článku II. Přechodná ustanovení bod 4) zákona č. 350 /2012 Sb., změna stavebního zákona a souvisejících zákonů, kde se říká, že „*Části územně plánovací dokumentace, které podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, nemohou být její součástí, se nepoužijí a při nejbližší aktualizaci nebo změně musí být z této dokumentace vypuštěny; toto ustanovení se nepoužije pro vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a u regulačního plánu na dokumentaci vlivů.*“

   Výklad tohoto ustanovení není jednoznačný, protože zároveň platí § 188, odst. (3) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona), ve znění pozdějších předpisů, že „*Při projednání a vydání návrhu změny územního plánu obce, regulačního plánu nebo územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny schválené do 31. prosince 2006 se postupuje podle tohoto zákona. O úpravě směrné části této dokumentace rozhoduje pro své území obecní úřad, v ostatních případech úřad územního plánování. Při úpravě se postupuje podle dosavadních právních předpisů.*“ Není tedy zcela zřejmé, které směrné části nemohou být součástí územního plánu; zcela jistě jsou to ale ty regulativy, které svojí podrobností nenáležejí územnímu plánu, jako je např. regulace tvaru střech v historických jádrech obcí apod.

   Oddíl 8, odst. 13) podle původního označení, je proto upraven tak, aby nebyl v rozporu s § 43 odst. (3) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona), ve znění pozdějších předpisů, podle kterého územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí; takové součásti plánu, které podle čl. II odst. 4) přechodných ustanovení zákona č.350/2012 Sb., kterým se mění zákon č.183/ 2006 Sb., nemohou být jeho součástí, se nepoužijí a při nejbližší aktualizaci územního plánu nebo jeho změně musí být z dokumentace vypuštěny.

   Konkrétně lze odvodit podrobnost územního plánu z Přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a podrobnost regulačního plánu z Přílohy č. 11 téže vyhlášky. Při porovnání obsahu územního plánu a regulačního plánu je zřejmé, že určení podlažnosti a tvaru střechy překračuje podrobnost územního plánu, náleží do podrobnosti regulačního plánu, a proto v tomto případě lze uplatnit čl. II odst. 4) přechodných ustanovení zákona č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákon č.183/ 2006 Sb., a regulativ stanovující podmínku maximální podlažnosti a tvaru střechy v historických jádrech bývalých samostatných obcí při nejbližší aktualizaci nebo změně z této dokumentace vypustit. Historická jádra přitom zůstávají ve výkresech zakreslena, neboť se k nim vztahují podmínky výškové regulace v oddílu 7b) Oblast 1.

   Přinejmenším sporné byly v době zadání změny směrné prvky platného územního plánu. Jejich zachování v původní podobě v sobě nese riziko napadení a zrušení soudem. Územně plánovací dokumentace, která zažila již vícero novel stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, se stala co do uplatňování směrných a závazných částí z hlediska souladu, resp. nesouladu s platnou legislativou, napadnutelnou a značně problematickou. Tato změna si klade za cíl odstranit alespoň ty nejzávažnější disproporce mezi v současné době platnou legislativou a platným územním plánem. Zadáním požadované prověření možnosti nahradit směrnou část územního plánu závaznými podmínkami využití území je proto jedním ze stěžejních úkolů změny Z 2832/00. Změna vychází z judikatury správních soudů, které regulativy prostorového uspořádání považují za závazné:

   Podle usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 9. 2013 ve věci sp. zn. 1 Aos 2/2013 je „index podlažní plochy včetně jeho konkrétní hodnoty obecným regulativem prostorového uspořádání území a limitem využití území, jehož vymezení je závazné“. Ve změně Z 2832/00 jsou proto předkládány k projednání a schválení jako

závazné i kódy míry využití území, které byly v původním územním plánu uvedeny jako směrné. Určují maximálně přípustnou míru využití ploch zástavby prostřednictvím maximálního koeficientu podlažních ploch a minimálního koeficientu zeleně. Jak uvádí Krajský soud v Brně ve svém rozsudku 67 A 15/2014 „to, jaké hodnoty tohoto indexu jsou pro určité plochy vymezeny, není důsledkem nahodilosti či individuálních zájmů“, a proto je podle tohoto rozsudku nutné je vždy konkrétně odůvodnit.

V případě územního plánu Prahy lze z procesního pohledu a z hlediska potřeby podrobného odůvodnění rozdělit kódy míry využití území do dvou skupin:

1. kódy, které od prvního vydání plánu zůstaly nezměněné,
2. kódy, které byly změněny úpravami.

Ad 1. Kódy nezměněné

Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy byl vyhlášen 9. 9. 1999 obecně závaznou vyhláškou hl. m. Prahy č. 32/1999 Sb., s účinností od 1. 1. 2000.

Stanovení kódů míry využití území bylo výsledkem koncepční rozvahy projektanta a následného projednání územního plánu, včetně zapracování výsledků vyhodnocení připomínek a námitek, které řádně proběhlo v souladu s tehdy platnou legislativou (zákon 50/1976 Sb.). Hodnota koeficientů byla navržena podle charakteru celkové zástavby, poměru nezastavěných ploch vůči zastavěným, předpokládané výšky (resp. podlažnosti) staveb, poměru zeleně na pozemku, jakož i jiných specifických faktorů. Míra využití tak stanovuje, jak objemná stavba a s jakou podlažní plochou může být v daném území umístěna, a jaký má být poměr zeleně. Koeficienty míry využití území, které stanovil územní plán, byly též použity při vyčíslení celkových bilancí územního plánu. Lze je proto považovat za řádně projednané, zdůvodněné v původním schvalovacím procesu podle zákona 50/1976 Sb. (byť byly nazývány směrnými), a není třeba je v této změně jednotlivě zdůvodňovat.

Ad 2. Kódy změněné úpravami

Kódy míry využití území, které byly změněny formou úpravy, byly pořízeny v dobré víře jako směrné, a to v období od 1. 1. 2000, kdy vstoupil územní plán v platnost, až do 31. 12. 2006 postupem podle zákona č. 50/1976 Sb., a posléze od 1. 1. 2007 v souladu s bodem 3) § 188 zákona č. 183/2006 Sb. Seznam úprav, jimiž se míra využití území v průběhu platnosti územního plánu měnila, je uveden v tabulce v příloze E1 odůvodnění. V příloze E2 je každá provedená úprava navíc doložena přiloženou podkladovou dokumentací, sestávající z identifikačního listu a zákresu úpravy kódu míry využití území v měřítku výkresu územního plánu a z grafických příloh, obsahujících základní výkresy podkladové studie. Smyslem těchto podkladových studií bylo prokázat vliv úpravy na území v podrobnosti přesahující podrobnost územního plánu. Úpravy byly vždy doloženy doporučením koncepčního pracoviště (ÚRM, resp. IPR Praha jako projektanta a odborného garanta územního plánu), projednávány s příslušnými městskými částmi, dotčenými orgány státní správy, a zdůvodněny nejen textově, ale zejména již zmíněnou podkladovou studií, kterou musel žadatel prokazovat vhodnost navrhovaného řešení.

Změnou Z 2832/00 dochází u kódů míry využití území k jejich deklarování za závazné, přičemž jejich hodnota ani průmět do grafiky plánu se nemění:

a. **U kódů míry využití území, které nebyly nikdy měněny (Ad 1.), je jejich zapracování obecně zdůvodněno tím, že projednání a schválení hodnot míry využití území při prvním vydání, resp. schválení a vyhlášení územního plánu bylo zákonné a odůvodněné v souladu s tehdy platnou legislativou, byť byly nazvány směrnými.**

b. **Kódy míry využití území změněné úpravami územního plánu, pořízenými ve smyslu § 188 odst. 3 stavebního zákona (Ad 2), jsou ve změně Z 2832/00 doloženy v odůvodnění jednotlivě, každá provedená úprava zvlášť, aby se v budoucnu předešlo jakýmkoli pochybnostem o jejich platnosti.**

c. **Kódy míry využití území pravomocně zrušené soudem nejsou součástí změny.**

Účelnost zapracování úprav do závazné části územního plánu je odůvodněna také tím, že úpravy byly pořízeny v dobré víře. Proti vydání a následnému užívání územního plánu s uvedenými koeficienty míry využití území jako celku od roku 2000, kdy vstoupil v platnost, až do r. 2007, kdy se územní plány staly opatřením obecné povahy, nebyla podána stížnost, proces projednání a schválení, resp. vydání územního plánu nebyl napaden a ani nadřízený orgán, kterým je MMR, až do ledna r. 2012 nevyzval Prahu v tomto směru k odstranění případných nedostatků.

Jak původní, tak upravené kódy míry využití území se staly stabilní součástí aktualizovaného stavu územního plánu a po změně Z 1000/00 vydané opatřením obecné povahy č. 6 jsou součástí výkresu č. 4 – Plán využití ploch. Na základě úpravy, získané v dobré víře, již v mnoha případech bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí a dokonce došlo i k realizacím staveb. Zpochybnění úprav a jejich nezapracování do závazné části územního plánu sebou nese riziko destabilizace stavu dlouhodobě považovaného za právní stav, hrozí způsobit škody jak v soukromém, tak ve veřejném sektoru (zejména v důsledku soudních žalob o náhradu škod ze strany investorů směřujících na hlavní město Prahu).

Změna směrné části na závaznou se týká i dalších typů úprav. Směrnou část územního plánu je navrženo nahradit závaznou částí při zachování přiměřené flexibility. Nástrojem umožňujícím omezenou flexibilitu plánu je zejména možnost podmíněně přípustného využití na rozhraní příbuzných ploch s rozdílným způsobem využití či možnost podmíněně přípustné odchylky od stanovených limitů míry využití ploch v daném rozmezí a za stanovených podmínek.

Potřeba udržet tuto flexibilitu zejména co do prostorového řešení je dána především skutečností, že na úrovni územního plánu nelze zcela přesně předvídat dopady konkrétních řešení záměrů. Proto v případě, že by to bylo v souladu s cíli územního plánování, je možné podmíněně jednorázově a pro konkrétní záměr připustit např. míru využití ploch v rozmezí max. o 1 stupeň vyšším, než uvádí plán. Posouzení takové odchylky je v kompetenci stavebního úřadu a je jeho věcí takové posouzení odůvodnit. Lze předpokládat, že stavební úřad bude vyžadovat pro takové zdůvodnění dostatečné podklady. Vzhledem k tomu, že takové posouzení nemá charakter změny nebo úpravy územního plánu, není posouzení záměru převyšujícího míru využití ploch max. o jeden stupeň v plánu nijak zaznamenáváno a míra využití ploch uvedená v plánu zůstává stejná. Proto také nehrozí riziko násobných navyšování, jak tomu bylo v případě dosavadních úprav územního plánu.

Dalším úkolem zpracovatele změny Z 2832/00 bylo nahradit v co největší možné míře starou terminologii novou, odpovídající platným právním předpisům; např. místo funkčních ploch používat termín „plochy s rozdílným způsobem využití“, apod. Tyto úpravy lze provést pouze za podmínky, že se zaměňované výrazy obsahově kryjí. V opačném případě změna zachovává původní terminologii i za cenu, že se tím odchyluje od platné legislativy. V tomto případě jsou odlišně definované pojmy vysvětleny v oddílu 15 Přílohy č. 1. Nezbytné odchylky od terminologie a metodiky stanovené platnou legislativou lze zdůvodnit tím, že se stále jedná o změnu původního územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, nikoli o úpravu plánu podle

§ 188, bod (1) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona), ve znění pozdějších předpisů. Významnější zásah do metodiky plánu by nebyl vzhledem k současnému pořizování nového územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) racionální.

Úpravy terminologie se promítají také do legend výkresů územního plánu. Samotné výkresy změna nemění, avšak legendy jsou upraveny v souladu s úpravami a změnami provedenými v textové části změny.

2. **Uplatnění zkušeností z praxe** je neméně důležitým důvodem k zásahům do textové části územního plánu, jehož životnost byla potenciálně prodloužena poslední novelou stavebního zákona až do roku 2022. Některá ustanovení územního plánu se v praxi ukázala jako velmi problematická; typickým příkladem je v urbanizovaném území dodržování velmi přísných podmínek využití ploch v celoměstském systému zeleně, který je v platném znění přísnějším limitem, nežli podmínky využití ploch ve vymezených prvcích územního systému ekologické stability (dále „ÚSES“) a mnohdy znemožňuje rozvoj navazujících území např. tím, že neumožňuje napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

   Další navržené změny mají za cíl zakotvit v textu závazné části územního plánu regulativy, které doposud byly konkretizovány ve směrné části, a to pouze metodickým pokynem, takže míra jejich závaznosti při rozhodování o území byla zpochybnitelná. Zároveň se změna snaží odstranit nejednoznačnost výkladu některých pojmů.

   Z praxe vychází také potřeba změny regulativu stanovujícího maximální rozsah prodejních ploch na regulativ vztažený k hrubým podlažním plochám. Důvodem je stále výraznější stírání předělu mezi prodejními a skladovacími plochami maloobchodních zařízení, kde se prodej mnohdy odehrává v prostorech nesoucích znaky skladu. Regulování pouze prodejní plochy se proto jednak míjí účinkem, jednak jsou prodejní plochy obtížně vyčíslitelné. Především v případě rozsáhlých prodejních zařízení je prodej realizován z ploch, které jsou zároveň skladovými a prodejními, a tak lze předpokládat, že ve většině případů nebude mít nový způsob stanovení limitní velikosti prodejních ploch prostřednictvím celkových hrubých podlažních ploch za následek nárůst zátěže území, jak je dokládáno v odůvodnění změn oddílu 3.

   Původně navrhované opatření usnadňující za určitých podmínek celkovou transformaci přestavbových území (brownfields) výrobního typu na smíšené plochy byla v souladu se strategickými analýzami města, poukazujícími na potřebu zachování produkčních ploch, z návrhu vypuštěna.

   Změna Z 2832/00 zahrnuje také nově pojetí výškové regulace, která byla původně připravována jako samostatně pořizovaná změna územního plánu; byly využity zkušenosti z jejího negativního projednání, původně značně složitá metodika byla zjednodušena a v pozměněné formě zahrnuta do změny Z 2832/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy. Komplexní řešení výškové regulace je ponecháno na novém územním plánu (Metropolitním plánu Prahy).

3. **Náprava zjištěných nedostatků na základě výzvy MMR ČR**

   a) V oddílu 3, odst. 9) navržená úprava reaguje na dopis MMR č. j. 43 393/2011-89/981MMR, vyzývající OUP MHMP(nyní UZR MHMP), provést opatření k nápravě zjištěného nedostatku. Znění Přílohy č. 1 OOP č. 6/2009 v odstavci 13), podmiňující umístění tzv. plovoucí značky pořízením územní studie podle § 25 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona), ve znění pozdějších předpisů, překračuje možnosti dané tímto zákonem. Ten umožňuje podle § 43 odst. (2) stavebního zákona zakotvit v územním plánu

povinnost pořízení územní studie pouze jsou-li zároveň stanoveny podmínky pro její pořízení a stanovena přiměřená lhůta pro vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti. Vzhledem k tomu, že takové podmínky územním plánem stanoveny nejsou, a při značném množství plovoucích značek by bylo nereálné je stanovit, není nadále možné v případě plovoucích značek pořízení územní studie požadovat.

Proto je původní formulace nahrazena obecným požadavkem zajistit podmínky pro umístění využití symbolizovaného plovoucí značkou a doložit je v dostatečné podrobnosti.

b) V oddílu 7 (dříve 8), odst. (1) – (7) je navržena úprava zohledňující dopis MMR ČR č. j. 37851 – 81/855 MMR, adresovaného OUP MHMP (SUP MHMP), nyní UZR MHMP, vyzývající provést opatření k nápravě zjištěného nedostatku postupu při změnách míry využití území. Náprava má spočívat v tom, aby změny kódu míry využití ploch (území) byly pořizovány jako změny územního plánu. Proto je v Příloze č. 1 obecně závazné vyhlášky hl. m. Prahy č. 32/99 Sb. hl. m. Prahy, ve znění později vydaných novel vyhlášky a opatření obecné povahy, navržena úprava textu tak, že výroková část bude obsahovat závaznou míru využití uváděnou doposud jako směrný prvek, ve formě tabulky stanovující maximální koeficienty podlažních ploch a minimální koeficienty zeleně. Upřesněno je též, u kterých ploch v rozvojovém a transformačním území je míra využití ploch stanovena. Dále je zadání naplněno tím, že je upřesněno, jak se postupuje ve stabilizovaném území, kde není stávající míra využití ve výkrese přímo uvedena. Při rozhodování je třeba přihlédnout k územně analytickým podkladům, kde je definován typ struktury zástavby a výšková hladina. Územně analytické podklady podle § 25 zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, slouží mimo jiné jako podklad pro rozhodování v území.

Nad rámec požadavku MMR ČR v zájmu zachování přiměřené flexibility plánu návrh obsahuje možnost omezené flexibility závazného limitu ve stanovených případech a v daném rozmezí, za pomoci nástroje podmíněné přípustnosti, kdy je určitá odchylka od dané míry využití podmíněně přípustná při splnění uvedených podmínek.

V případě, že uvažovaný záměr tyto podmínky nesplní, je navýšení míry využití ploch jak ve stabilizovaném, tak v rozvojovém a transformačním území možné dosáhnout pouze změnou územního plánu.

Odůvodnění konkrétních změn textu (číslováno podle bodů 1 – 69 výroku):

Bod 1.

Oddíl 1 Cíl územního plánu a oddíl 2 Urbanistická koncepce - bez podstatných změn, pouze aktualizace a formální doplnění:

Regulativy funkčního a prostorového uspořádání se v souladu s platnou legislativou přejmenovávají na Regulativy plošného a prostorového uspořádání.

Bod 2.

Před textem oddílu 1 se mění pouze číslování oddílu č. 16 na oddíl č. 15 – formální změna.

Bod 3.

Po společném jednání a veřejném projednání byl text korigován v souladu s platnými Zásadami územního rozvoje (ZÚR).

V oddíle 2 je v odst. (2) vypuštěn „Pankrác“ ze seznamu oblastí, do kterých se rozšiřuje celoměstské centrum, a je doplněno „a Vinohrady“ – v souladu s aktualizací ZÚR.

Bod 4. Jazyková korekce.

Bod 5.

V odst. (3) je mezi centry přebírajícími celoměstské funkce místo „Jižní Město“ jmenován „Opatov“, vypouští se „Vršovice-Eden, Letňany, Černý Most a Nové Dvory“ a vkládá se „Pankrác“ - to vše v souladu s urbanistickou koncepcí dle bodu 2.2.2. f) Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy.

Bod 6.

Dále dochází k upřesnění rozsahu kompaktního města v souladu s výkresem č. 1 ZÚR - Výkres uspořádání území hl. m. Prahy (plochy pro rozšíření kompaktního města jsou zredukovány o Dolní Počernice a Šeberov).

Bod 7.

Pojem „kontaktní pásmo“ je nahrazen pojmem „rozvojové oblasti Praha OB1“ v souladu s PÚR ČR a její rozsah je upřesněn v souladu s vymezením v ZÚR Středočeského kraje.

Bod 8.

V odstavci (9) se mění „Doprava“ na „Dopravní infrastruktura“ v souladu s obecnou terminologií.

Bod 9.

V oddílu 2 odst. 9) se za bod a.2) vkládá bod a.3), kterým se zdůrazňuje význam radiálních dopravních spojení. Pozn.: Priorita realizace Pražského okruhu je řešena v nadřazené ÚPD – ZÚR hl. m. Prahy - oddíl 2.2.3, bod k), který zní: "zajistit územní podmínky k dobudování komunikační sítě celoměstského významu s prioritou výstavby Městského a Pražského okruhu (Silničního okruhu kolem Prahy)" a také v procesu EIA, který byl ukončen kladným stanoviskem s mnoha podmínkami; jednou z nich je, že předloženému řešení Městského okruhu musí předcházet výstavba Pražského okruhu.

Bod 10.

Formální změna lépe vystihující význam

Bod 11.

V písmenu d) se aktualizuje název letiště na „Letiště Václava Havla Praha“, a doplňuje se v souladu se skutečným stavem upřesnění, že se systémem 3 vzletových a přistávacích drah se počítá do budoucna, tj. v územní rezervě.

Bod 12.

V písmenu e) se upřesňuje v souladu s aktuálními požadavky Ředitelství vodních cest určení stávající části přístavu Radotín pro nákladní dopravu a nové části pro ochrannou funkci. Vypouští se formulace poukazující na již neaktuální časový horizont územního plánu, který byl původně uvažován k roku 2010.

Bod 13.

V odstavci (10) se mění „Technické vybavení“ na „Technická infrastruktura“ v souladu s obecnou terminologií.

Bod 14.

V oddílu 3 se nadpis „Struktura funkčního využití území“ nahrazuje nadpisem „Plochy s rozdílným způsobem využití“; jde o formální úpravu nadpisu v souladu s platnou legislativou a za nadpis se vkládá pododdíl 3a), který zní: „3a) Struktura funkčního využití ploch“. Důvodem je strukturování textu.
Slova „polyfunkční území a monofunkční“ se zrušují jako zbytné a jsou provedeny související formální úpravy a upřesnění pojmů v souladu s terminologií stavebního zákona.
Zeleň vyžadující zvláštní ochranu je ze soupisu ploch s rozdílným způsobem využití vyňata, protože není plochou s rozdílným způsobem využití, a regulativ je přemístěn do bodu 3c) odst. (3).

Nově je vložen podnadpis „3b) Měřítko plánu, vymezení a zobrazení ploch s rozdílným způsobem využití, podměrečné plochy“; důvodem je potřeba strukturování textu.

Odst. (6) až (21) podle původního číslování jsou v souladu se zadáním přeskupeny a přečíslovány.

Nově zařazený odst. (3) je přesunutý a upravený text původního odst. (4) a (5) z oddílu 7.

Původní odst. (8) je nahrazen odst. (7) a přeformulován beze změny významu. Nově zařazený odst. (5) nad rámec zadání upřesňuje zobrazování ploch s rozdílným způsobem využití v případě několika vrstev těchto ploch nad sebou a stanovuje podmínku zohlednit charakter území v případě, kdy z grafiky plánu není zřejmé, jaké využití má mít plocha pod zobrazenou vrstvou. Potřebu úpravy vyvolala zkušenost z praxe.

Odst. (6) nově upravuje nad rámec zadání možnost využití v podzemí (staveb pod úrovní terénu) nebo využití pod konstrukcemi (na úrovni terénu), které není v rozporu se způsobem využití plochy vymezené územním plánem. Potřebu úpravy vyvolala zkušenost z praxe.

Odst. (7) je upřesněním původního textu odst. (8).

Odst. (8) stanovuje podmínky pro umístění staveb a zařízení v plochách, kde je umístěno či navrženo veřejné vybavení symbolizované značkou; důvodem je ochrana staveb a zařízení veřejného vybavení, které z důvodů malých plošných rozměrů nelze v územním plánu vyznačit samostatnou plochou s rozdílným způsobem využití.

Odst. (9) a (10) nahrazuje zčásti původní odst. (13) a upřesňuje původní odst. (9) na základě dopisu MMR ČR č. j. 43 393/2011-89/981MMR vyzývající OUP MHMP, nyní UZR MHMP, provést opatření k nápravě zjištěného nedostatku. Původní podmínka pořídit pro rozvojovou plochu, v níž je umístěna plovoucí značka, územní studii, byla nahrazena povinností zajistit podmínky pro umístění využití symbolizovaného plovoucí značkou a doložit je v podrobnosti dostatečné pro stanovení a posouzení konkrétního umístění a velikosti plochy. Při značném množství plovoucích značek byl požadavek pořízení územních studií pro všechny takové případy nereálný, navíc nebyla stanovena lhůta pro jejich pořízení. Nicméně stavební úřad by měl mít možnost pro takovéto případy požadovat podklad prokazující přiměřeným způsobem budoucí uspořádání plochy, zajišťující umístění „plovoucího“ využití. Absence takové povinnosti v praxi vedla k vytěsňování využití symbolizovaného plovoucí značkou v rozvojové ploše, až nakonec nezbylo pro jeho umístění vhodné místo. Jako přiměřené opatření je proto navrženo doložení například zastavovací studií nebo dohodou o parcelaci. Odst. (11) v souladu se zadáním nahrazuje směrné vymezení hranice mezi plochami DU – urbanisticky významné plochy a dopravní spojení (veřejná prostranství)

a zastavitelnými plochami závazným rozhraním a vedle toho stanovuje podmínky pro umístění veřejného prostranství v odlišném tvaru a poloze.

Odst. (12) stanovuje nově podmínku doložit v podrobnosti dostatečné pro posouzení navrhovaného řešení umístění plochy DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení (veřejná prostranství), symbolizované plovoucí značkou, analogicky s umístěním veřejné infrastruktury nebo parku, jehož umístění v rámci rozvojové nebo transformační plochy není územním plánem možné přesně vymezit, a je proto znázorněno tzv. plovoucí značkou. Důvodem je stejně jako u předchozích úprav potřeba určité flexibility při vytváření veřejných prostranství, jejichž konkrétní tvar a přesnou polohu nelze na úrovni územního plánu předvídat.

Odst. (13) stanovuje možnost korigovat polohu a tvar suchých poldrů, umístěných v plochách zeleně, podle místních podmínek. Návrh vychází z toho, že terénní poměry nejsou např. v důsledku půdní eroze stálé a v plochách, které umístění suchých poldrů umožňují, by byla nutnost změny územního plánu kvůli korekci tvaru suché nádrže nelogická. Stanovená podmínka, že suchý poldr musí mít odpovídající rozlohu, znamená, že jeho plošné a objemové parametry musí zajišťovat v korigované poloze a tvaru stejnou ochranu jako ve tvaru a poloze znázorněné územním plánem.

Nově je vložen do oddílu 3 podnadpis „3c) Podmínky pro posuzování ploch s rozdílným způsobem využití“, s cílem lépe uspořádat textovou část.

Odst. (1) je formálně korigovaný původní text odst. (10).

Úpravy formálního charakteru přibližují terminologii plánu platné legislativě.

Odstavec (2) nahrazuje odstavec (11) a upřesňuje doposud ne zcela jednoznačnou skutečnost, že v plochách lze umístit stavby a zařízení, která nejsou vyjmenovaná ve stanoveném způsobu využití znázorněném ve výkresu č. 4, ale jsou součástí závazných prvků uvedených v ostatních výkresech územního plánu. Toto doplnění řeší nejasnosti zejména při umísťování liniových staveb dopravní a technické infrastruktury a má přispět k jednoznačnému výkladu.

Odstavec (3) nahrazuje původní odst. 2) oddílu 5, pododdílu (6) a v souladu se zadáním upřesňuje podmínky pro plochy s umístěnou značkou symbolizující zeleň vyžadující zvláštní ochranu. Smyslem je ochrana konkrétního existujícího prvku zeleně. Na základě připomínek ke společnému jednání je formulace požadující zachování dřevin vysokého funkčního, estetického a kompozičního významu ponechána.

Odst. (4) se týká posuzování staveb kolaudovaných před 1. 1. 2000, jejichž využití neodpovídá využití stanovenému plánem: věcně se návrh svým obsahem od původní úpravy neliší.

V odst. (5) je nově upravena podmíněně přípustná změna využití.

V odst. (5) je přemístěna a korigovaná druhá část původního odst. (12). Z podmínky byla vypuštěna možnost navýšení stavby o 1 podlaží z důvodů neslučitelnosti těchto podmínek s podrobností řešení územního plánu; podmínka limitující zastavěnou plochu a počet podlaží byla nahrazena podmínkou limitující navýšení hrubé podlažní plochy. Tato podmínka byla prověřena na příkladu objektů o 100, 160 a 200 m^2 zastavěné plochy a o dvou podlažích s podkrovím nebo ustupujícím patrem, resp. o třech podlažích (viz tabulka ke společnému jednání).

Stávající stavba				Rozšířená stavba dle původního regulativu – max. +15 % zastavěné plochy + 1 podlaží	Rozšířená stavba dle navrhovaného regulativu – max. + 60 % HPP do 250 m² HPP původní stavby, resp. max. 500 m² HPP u staveb nad 250 m² HPP	Rozdíl m²
Zastavěná plocha	Počet NP	Podkroví nebo ustupující podlaží	Celkové HPP m²	Celkové HPP	Celkové HPP	
100	2	+	250	403	400	-3
100	3	-	300	460	500	+40
160	2	+	400	642	500	-142
160	3	-	480	736	500	-236
200	2	+	500	805	500	-305

Navrhovaný regulativ byl srovnatelný nebo výhodnější pro menší stavby do 300 m² HPP, pro větší stavby možnost zvýšit HPP oproti stávajícímu regulativu progresivně klesal. Po veřejném projednání byly zohledněny Pražské stavební předpisy a stavby zahrádkových chat a stavby pro rodinnou rekreaci jsou proto omezeny v souladu s nimi na 25 m² HPP, resp. 80 m² HPP. Dále po zohlednění připomínek z veřejného projednání došlo ke korekci u staveb nad 250 m² na max. 40%. Upravený návrh lépe vystihuje velikostní hierarchii staveb.
Odst. (6) je korigovaný odst. (17) oddílu 3 a zároveň v souladu se zadáním nahrazuje směrný podíl bydlení závazným. Po společném jednání byl text očištěn od popisných a opakujících se pasáží a na základě připomínek doplněn o regulativ upravující případ, kdy stav nedosahuje předepsané minimum podílu bydlení. V souladu s Pražskými stavebními předpisy se posuzovaný stavební záměr chápe jako společně řešený celek.
Odst. (7) nahrazuje odst. (18) a (19) oddílu 3 a stanovuje podmínky, za kterých se lze od stanoveného podílu bydlení odchýlit. Tyto podmínky byly stanoveny s ohledem na limity životního prostředí či na charakter posuzované lokality. Důvodem je skutečnost, že i přes cíl v maximální možné míře udržet v centru města bydlení mohou nastat situace, kdy je to vzhledem k objektivním okolnostem nereálné. Na základě společného jednání byl text přestrukturován do písmen a) a b) upřesňujících podmínky. Písmeno a) podmiňuje odchylku od stanoveného regulativu prokázáním nemožnosti využití pro bydlení z důvodů překročení limitů životního prostředí či vzhledem k charakteru posuzované lokality. U nástaveb, přístaveb a stavebních úprav objektů se vychází z toho, že pokud je v objektu alespoň 20 % bydlení a nelze při nástavbě dosáhnout předepsaného podílu, bude tento podíl alespoň navýšen. Cílem úpravy je nezablokovat stavební úpravy v případě, kdy nelze podíl bydlení zcela dodržet.
Odst. (8) nahrazuje a koriguje v souladu se zadáním odst. (20) oddílu 3.
Odst. (9) doplňuje odst. (20) oddílu 3 a upřesňuje podmínky pro využití, které není jmenované mezi žádným z uvedených způsobů využití. Důvodem je potřeba stanovení podmínek pro posuzování využití, které se může vyskytnout, přestože územním plánem není přesně specifikováno.

Bod 15.

Oddíl 4 Obytné a smíšené plochy, plochy výroby a služeb, sportu a rekreace a zvláštní komplexy

Názvy oddílů 4 a 5 byly změněny v souladu se zadáním.

Obecné zdůvodnění týkající se většiny ploch s rozdílným způsobem využití:

V oddílu 4 a 5 je v souladu s požadavky schváleného zadání změny Z2832/00 upřesněno u všech ploch s rozdílným způsobem využití **hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití**. Původně zvlášť uváděné doplňkové využití je zařazeno mezi přípustné využití tak, aby členění odpovídalo legislativě. Podle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. textová část územního plánu obsahuje „stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití),".

Navrhovaná změna volí způsob, kdy není nepřípustné využití vyjmenováno taxativně ani demonstrativně, ale je stanoveno, že nepřípustné využití je inverzní vůči přípustnému a podmíněně přípustnému při splnění uvedené podmínky (podmínek). Tím je regulováno zejména umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona, tedy v nezastavěném území, kde „lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.“

U **podmíněně přípustného využití** je v souladu s platnou legislativou vždy uvedena **podmínka využití**. Znění podmínek je sjednoceno tak, aby obdobné podmínky byly vyjádřeny shodně. Podmínky stanovené pro podmíněně přípustné využití v čistě obytných plochách vycházejí z předpokladu, že hlavní a zásadní využití plochy je bydlení, a proto je podmínka cíleně směřována k jeho ochraně. Vymezuje nejenom povinnost dodržovat zákonné limity, ale zajistit udržení kvality obytného prostředí.
Pro všeobecně obytné a smíšené plochy platí, že charakteristické je umístění různých funkcí, z nichž žádná není tak jasně prioritní jako v čistě obytném území, proto byla zvolena odlišná, obecnější formulace podmínky. Stále jsou zde ale umísťovány tzv. citlivé funkce, proto je kladen důraz na podmínku, aby stávající stav životního prostředí nebyl výrazným způsobem zhoršován, což by mohlo snížit hodnotu dotčených pozemků.
U ploch SP je pro podmíněně přípustné umístění vozidlových komunikací a technické infrastruktury stanovena podmínka, že nedojde k nepřijatelnému zhoršení životního prostředí. Úprava je provedena ve smyslu stanoviska dotčeného orgánu (SEA) a nepřijatelné zhoršení je definováno v pojmech jako nepřípustné zhoršení posouzené s ohledem na citlivost lokality, počet dotčených obyvatel a možnost kompenzace či minimalizace vlivů, nikoliv nepřípustné paušálně vzhledem ke stanoveným limitům. Přípustnost využití, které spadá do kategorie podmíněně přípustné, je vždy závislé na splnění nějaké podmínky. Vzhledem k obecnosti územního plánu, který stanoví podmínky pro všechny plochy jednoho způsobu využití, ale nemůže rozlišovat podmínky podle

konkrétních pozemků (to náleží až podrobnosti regulačního plánu), nelze takovou podmínku považovat za konkrétní regulativ, jde spíše o to, že posouzení takové podmínky je územním plánem avizováno, ale reálně k němu dochází až v následných řízeních, jako je EIA nebo územní řízení.

Pro ostatní plochy, u nichž je výskyt tzv. citlivých funkcí rozdílný, není tato podmínka přímo uvedena, ale platí, že v souladu se stavebním zákonem a podmínkou stanoviska SEA bude podmíněně přípustné využití hodnoceno v dalších fázích územně plánovacího procesu (územní řízení, EIA) tak, aby byla zohledněna přijatelnost míry zhoršení životního prostředí s ohledem na citlivost lokality, počet dotčených obyvatel a možnost kompenzace či minimalizace vlivů, nikoliv paušálně vzhledem ke stanoveným limitům. Nepřijatelné zhoršení je obecně definováno v pojmech. Územní plán podle stavebního zákona, § 43 (1)(Územní plán) „stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen „urbanistická koncepce“), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby“), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.“
Podle odstavce (3) „Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje. Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena.“
Z toho vyplývá logická míra obecnosti územního plánu, jehož podmínky musí obecně vyhovět stejnému typu ploch s rozdílným způsobem využití. Územní plán ale nedokáže řešit podmínky pro konkrétní místo a situaci. Proto i posouzení nepřijatelného zhoršení životního prostředí v konkrétním případě je možné až v rámci následných řízení a jeho definice odráží vysokou míru obecnosti územního plánu.
Vždy však platí, že limity dané obecně platnými předpisy tím nejsou dotčeny.

V oddílu 4 a 5 je dále v souladu s požadavkem na jednoznačnost výkladu upraven výčet využití, která jsou přípustná pouze pro uspokojení potřeb plochy vymezené daným způsobem využití. Podmínka je v platné úpravě uváděna nejednotně jak u přípustného, tak u podmíněně přípustného využití, formou dovětku, v závorce i bez závorky. Nově je provedena úprava ve snaze docílit jednoznačnosti a formální jednotnosti. Podmínka je uvedena bez závorky, výčet možných využití je uveden za dvojtečkou a ukončen tečkou[1]. Protože se v takovém případě jedná o stanovení podmínky, jsou z důvodů formální čistoty takto podmíněná využití přeřazena do podmíněně přípustných využití, aniž by tím byl změněn původní rozsah omezení.

Pojem „**sociální péče**“ je v souladu se zadáním nahrazen pojmem „sociální služby“ v souladu s platnou legislativou (Zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách).

Plošné regulativy pro prodejní plochy jsou v souladu se zadáním převedeny na hrubé podlažní plochy obchodních zařízení podle níže uvedené metodiky:

[1] Příklad: Pro uspokojení potřeb plochy vymezené daným způsobem využití lze umístit: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Hrubé podlažní plochy obchodních zařízení zahrnují veškeré hrubé podlažní plochy sloužící výhradně prodejní funkci, tedy jak vlastní prodejní plochy, tak skladové plochy a plochy zázemí včetně vnitřních komunikací. Plochy sloužící v rámci velkých obchodních center jinému účelu se z tohoto hlediska neposuzují, a jsou zohledněny při výpočtu míry využití ploch.

Z vyhodnocení připomínek k zadání vyplynul požadavek „plošné regulativy pro prodejní plochy nahradit hrubými podlažními plochami obchodních zařízení a zároveň navýšit v zastavitelných plochách s rozdílným způsobem využití dle typu z 5000 m² na 6000 m². V nezastavitelných plochách sloužících oddechu (SO) se plošné regulativy pro prodejní plochy mají nahradit hrubými podlažními plochami obchodních zařízení a zároveň navýšit z 200 m² na 250 m².“

Po veřejném projednání, v rámci kterého byly uplatněny námitky týkající se použité metodiky pro stanovení poměru prodejních a ostatních ploch, byl předložený návrh korigován na základě poměrů prodejních a ostatních ploch obchodních zařízení různého velikostního typu publikovaných v odborné publikaci „Metric Handbook: Planning and Design Data“[2] takto:

1. V kategorii do 200 m² prodejní plochy byla plocha na základě požadavku vzešlého ze společného jednání redukována z 500 m² HPP na 300 m² HPP, resp. na 250 m² HPP pro plochy nezastavitelné. Proto je v navrhované úpravě po přepočtu nižší podíl prodejních ploch, než jak je tomu podle stávající úpravy (viz tabulka, sloupec 8).
2. V další kategorii jmenované v zadání (1 500 m²) se podle identifikovaných konkrétních příkladů pohybuje typický poměr prodejních a skladových + ostatních ploch supermarketů (NSA/GLA-NSA) podle publikace „Metric Handbook: Planning and Design Data“ v poměrně širokém rozmezí 83:17 až 59:41; byl proto zvolen jako reprezentativní poměr 3: 2, který odpovídá poměru 60:40. Rozdíl prodejních ploch stávající úpravy a navrhované úpravy dle zadání (2000 m² HPP) je -300 m² pro maximální velikost v této kategorii. Limit je dán zadáním a nebyl v projednání významněji rozporován.
3. V další kategorii jmenované v zadání (15 000 m²) odpovídá návrh typickému poměru prodejních ploch obchodních domů (NSA/GLA-NSA) podle publikace „Metric Handbook: Planning and Design Data“ poměru 45:55. Pro zjednodušení byl použit poměr 1:1. Rozdíl prodejních ploch ve stávající úpravě a v navrhované úpravě je - 5000 m² pro maximální velikost v této kategorii. Limit je dán zadáním a nebyl po veřejném projednání měněn.
4. V kategorii 5000 m² při použití přepočtu podle typického poměru 3:2 pro hypermarkety podle publikace „Metric Handbook: Planning and Design Data“ je vzhledem k tomu, že v zadání není limit této kategorie stanoven, po veřejném projednání navržen limit 8000 m²; rozdíl prodejní plochy je -200 m² pro maximální velikost v této kategorii.
5. V kategorii nad 20 000 m² odpovídající nákupním centrům v ploše SMJ navrhujeme na základě námitek a připomínek z veřejného projednání limitovat HPP maximem 80 000 m², kdy při typickém poměru NSA/GLA-NSA 1:1,5 (např. OC Chodov 39:61) vychází rozdíl prodejních ploch oproti stávající úpravě - 8000 m² při maximální velikosti posuzovaného OC.

[2] V této publikaci jsou mj. definovány pojmy hrubé pronajímatelné plochy (Gross leasable area - GLA) a čisté prodejní plochy (Net sales area – NSA) a zároveň jsou zde stanoveny typické poměry mezi prodejními plochami (NSA) a ostatními plochami (GLA mínus NSA) v rámci jednotlivých typů obchodních zařízení.
Definice hrubé pronajímatelné plochy (GLA):
Celková obestavěná podlahová plocha okupována maloobchodním prodejcem. Jde o celkovou pronajatou plochu zahrnující i sklady, zázemí pro personál, schodiště, přípravné a podpůrné plochy.
Definice čisté prodejní plochy (NSA):
Vnitřní podlahová plocha maloobchodní jednotky sloužící pro prodej a vystavování zboží a služeb. Zahrnuje plochy přístupné veřejnosti (např. prostor pokladen, prodejního pultu, výloh, regálů se zbožím).

Přepočítaný podíl prodejních ploch podle kategorií obchodních zařízení

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
velikostní skupiny	původní limit (prodejní plochy v m²) NSA	navrhovaný limit (součet HPP v m²) GLA	poměr prodejní plochy / skladové a ostatní plochy (NSA/GLA-NSA) (m²) podle původní podmínky při zachování celkové HPP	poměr NSA/ GLA-NSA při limitovaní celkové HPP[3]				v plochách s rozdílným způsobem využití	
				typický poměr 1/1 (m²)	typický poměr 3/2 (m²)	typický poměr 2/3 (m²)	rozdíl prodejních ploch (m²)	přípustné	podmíněně přípustné
malé obchody	200	250[1]	200/50	*125*/**125**			-75		SO2-SO7, ZP
	200	300[2]	200/100	*150* /**150**			-50	VN,SP, VS	OB, VV, ZKC, DH
supermarkety	1500	2000[3]	1500/500		*1200*/**800**		-300	OV, ZVS	
hypermarkety retail parky	5000	8000[4]	5000/1000		*4800*/ **3200**		-200	SV, VN	
obchodní domy	15000	20000[5]	15000/5000	*10000*/ **10000**			-5000	SMJ, ZVO	OV, SV, VN
nákupní centra	40000	**80000**[6]	40000/ 40000			*32000*/ **48000**	-8000		SMJ

Z uvedené tabulky vyplývá, že pro maximální limity HPP při aplikaci poměru prodejní plochy ku skladové a ostatní ploše obchodního zařízení podle publikace „Metric Handbook: Planning and Design Data“ je u všech kategorií zaznamenán pokles prodejních ploch. Poměr prodejních a ostatních ploch ale není územním plánem regulován, a tak pokud provozovatel zvolí poměr prodejních a skladových ploch odlišně od uvedeného poměru použitého v tabulce ve prospěch prodejních ploch, např. o 8000 m² vyšší v ploše SMJ, dosáhne stejné rozlohy prodejních ploch, jako při stávajícím regulativu, nebo může zvolit naopak poměr preferující ostatní plochy. Z připomínek Hospodářské komory a dalších subjektů vyplývá trend zvyšování plochy zázemí zejména v kategorii obchodních center pro přípravu zboží (pekárny, řeznické přípravny apod.). Nejedná se tedy o nežádoucí trend zvyšování skladových ploch. Vzhledem k tomu, že územní plán poměr prodejních a ostatních ploch nereguluje, považujeme tento návrh za vyvážený z hlediska cílů a dopadům změny a vůči vlastníkům a provozovatelům za nediskriminační.

Prostřednictvím hrubých podlažních ploch bude kapacita obchodních zařízení lépe kontrolovatelná, neboť původní limitování prodejních ploch se skladovými a ostatními plochami vůbec nepočítalo. Důležité je také, že konkrétní míra využití ploch, která také nepřímo limituje

[1] Prodejních zařízení v nezastavitelných plochách – snížení limitu na základě společného jednání.
[2] Snížení prodejní plochy na základě společného jednání požadováno dotčeným orgánem, dotkne se nejvíce OB, VV, ZKC a DH, v plochách VN, SP, VS je podmíněně přípustný limit nedotčen.
[3] Limit dán zadáním.
[4] Změněno na základě analýzy.
[5] Limit dán zadáním.
[6] Změněno na základě námitek a připomínek z veřejného projednání v souladu s analýzou.

množství obchodních ploch v území, se změnou nemění, naopak se fixuje jako závazná. Nová úprava tedy v celkovém dopadu nebude zvyšovat zátěž území.

V souladu se zadáním jsou **sběrny surovin** dle významu a určení plochy podle požadavků praxe doplněny, resp. zrušeny. Jedná se o drobná zařízení pro obsluhu obyvatel, sloužící k účinnější recyklaci odpadu, s nerušícím provozem neovlivňujícím negativně životní prostředí.

Omezení 60 % podílu pro jeden z obecně přípustných způsobů využití je v souladu se schváleným zadáním změny Z2832/00 ve smíšených plochách zrušeno. Toto ustanovení se v praxi míjelo účinkem a nepřiměřeným způsobem administrativně zatěžovalo stavební úřady. V mnoha případech se ukázalo, že podíl jedné funkce vyšší než 60 % je ve smíšeném území naopak žádoucí a předepsaný podíl je obtížně realizovatelný. V posledních letech převažovaly žádosti o navyšování podílu bytové funkce, což je z hlediska zátěže území spíše pozitivní trend. Navržená úprava regulativu smíšených ploch lépe odpovídá ustanovení § 8 celostátně platné vyhlášky č. 501/2006 Sb. i Pražských stavebních předpisů, kde poměr možných využití pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití není procentuálně stanoven. Na základě připomínek ke společnému jednání v zájmu podpory polyfunkčnosti území pouze v místech k tomu vhodných, jsou monofunkční stavby zařazeny do podmíněně přípustných s podmínkou odůvodnění monofunkčnosti, např. polohou mimo centrální oblasti městské a místní, polohou mimo lokality s obvyklým obchodním využitím parteru při významných veřejných prostranstvích, či u lokalit s dostatečnou vybaveností. Podkladem pro posouzení mohou být mimo jiné územně analytické podklady (ÚAP), např. výkres 231 Partery. Územně analytické podklady podle § 25 zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, slouží mimo jiné jako podklad pro rozhodování v území.

Služební byty jsou podle typu plochy s rozdílným způsobem využití přesně definovány v pojmech, nebo podle typu využití nahrazeny pojmem ubytování. Definice by měla zabránit případnému zneužívání pojmu služební byty jako záminky pro nepřípustné umísťování bytů v plochách, které využití pro bydlení nepřipouštějí.

V oddílu 4 platí pro jednotlivé charakteristiky ploch s rozdílným způsobem využití kromě formálních korekcí a úprav, provedených v souladu se zadáním, a odůvodněných výše, následující:

(1) **Obytné (obr. 1)**

1a) OB – čistě obytné
Na základě společného jednání je navržen limit pro hrubé podlažní plochy obchodních zařízení 300 m^2, zdůvodnění je uvedeno v obecném odůvodnění oddílu. Podmíněně přípustné umístění samostatných garáží není změnou měněno. Ustanovení se nevztahuje na garáže a parkovací místa, která jsou povinnou součástí budov podle Pražských stavebních přčedpisů. Podmíněně přípustné umístění hlavního a přípustného využití stanoveného pro plochy OV na hraničních pozemcích obou ploch je opatřením nahrazujícím dříve směrné rozhraní mezi obytnými plochami a zajišťuje přiměřenou flexibilitu plánu při zachování ochrany hodnot, zejména struktury souvisejícího území, využitelnosti dotčených pozemků a kvality prostředí pro bydlení, rekreaci a bezpečný pobyt.

Na základě veřejného projednání byla doplněna podmínka termínem „pohoda bydlení“ ve smyslu právní věty podle právní věty viz 8 As 27/2012-113, resp. podle sp. zn./č. j. 2 As 44/2005-116:

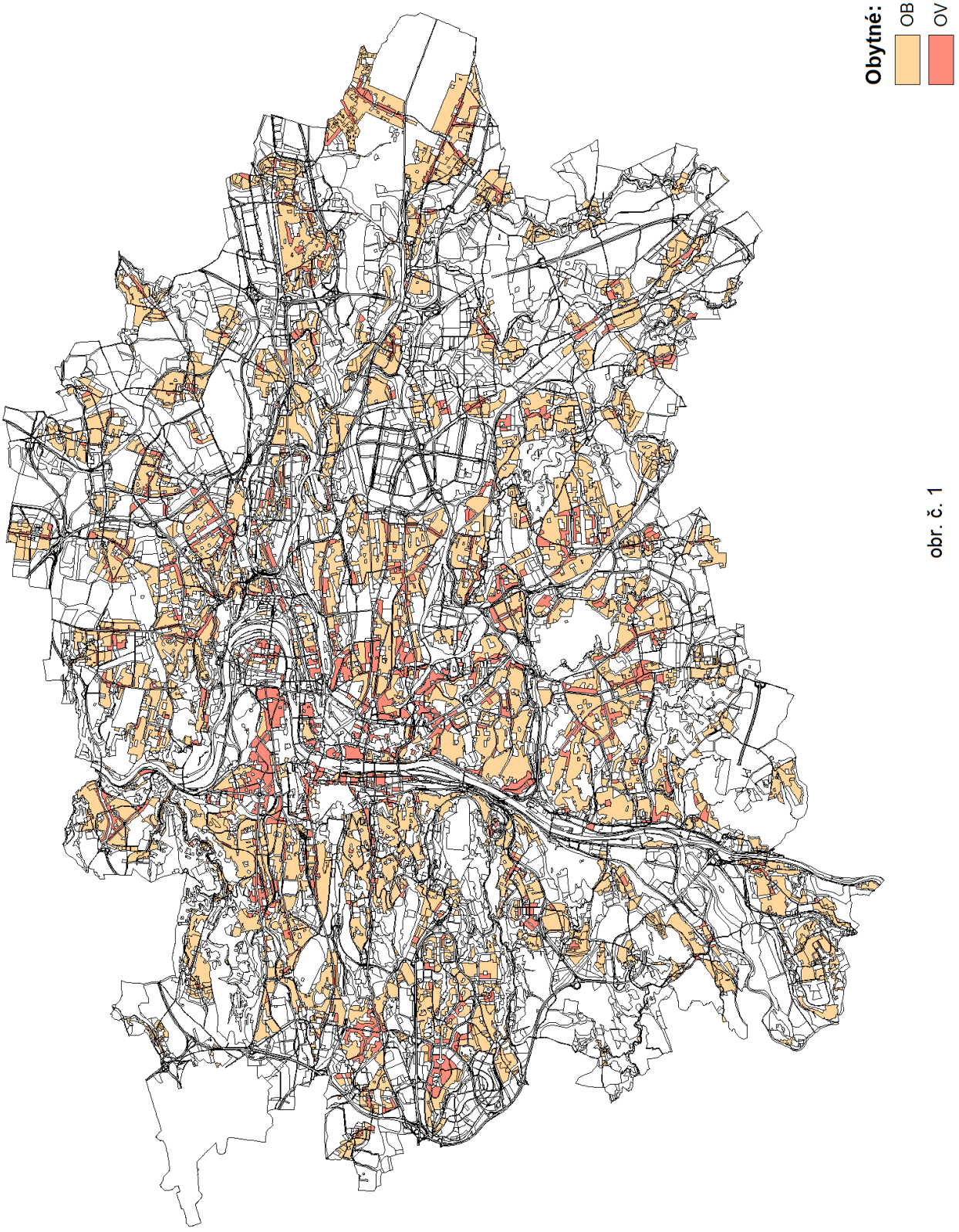
„I. "Pohodou bydlení" ve smyslu § 8 odst. 1 in fine vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, nutno rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech.

II. Správní orgán při posuzování, zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality.“

Možnost posunu hranic mezi obytnými plochami OB a OV je nahrazena podmíněně přípustným využitím pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m^2 vztahujícím se k pozemku bezprostředně sousedícímu s rozhraním ploch.

1b) OV – všeobecně obytné
V plochách OV je doplněna administrativa v rámci staveb pro bydlení jako přípustné využití s ohledem na to, že i v čistě obytných plochách je administrativa podmíněně přípustná a přísnější regulativ pro plochy OV není logický. Plochy obchodních zařízení jsou vyjádřeny pomocí HPP v souladu se zadáním.

Plochy obytné, kterých se výše zmíněné změny týkají, jsou vyznačeny na obr. č. 1.



obr. č. 1

(2) **Smíšené (obr. 2)**

2a) SV – všeobecně smíšené

V plochách SV byla na základě připomínek ke společnému jednání, vyslovujících obavu z monofunkčnosti, upřesněna možnost přípustného bydlení až od 2. nadzemního podlaží, s cílem iniciovat ve vhodných lokalitách vznik městského obchodního parteru. U SV je hlavní využití definováno jako polyfunkční složené z využití pro bydlení a různých využití pro občanské vybavení – což může být buďto splněno polyfunkčností v rámci každého objektu, nebo směsí monofunkčních staveb. Druhá možnost je podmíněně přípustná. Je tomu tak proto, že kontrola polyfunkčnosti u směsi monofunkčních staveb je v procesu povolování velmi obtížná. Stavby bez obchodního parteru se stávají podmíněně přípustnými v místech, kde obchodní využití podle charakteru veřejného prostranství definovaného v ÚAP není účelné. Podpora polyfunkčního využití je dána už tím, že monofunkční stavby jsou podmíněně přípustné. Definice nerušící výroby a služeb je přesunuta z poznámek pod čarou do oddílu 15 „Vymezení některých pojmů“ v zájmu logické struktury textu. Podmíněně přípustné umístění hlavního a přípustného využití pro plochy SMJ na hraničních pozemcích obou ploch nahrazující dříve směrné rozhraní mezi smíšenými plochami, zajišťující přiměřenou flexibilitu plánu, je mezi smíšenými plochami bezpředmětné. Plochy obchodních zařízení jsou vyjádřeny pomocí HPP v souladu se zadáním. To, zda je splněna podmínka, že umístěním monofunkční stavby nesmí být využití sousedního pozemku ohroženo, musí posoudit podle konkrétní situace orgán územního plánování (např. provozně náročná budova má být umístěna vedle citlivé budovy (školy, zdravotnictví).

2b) SMJ – smíšené městského jádra
Vzhledem k městskému charakteru ploch SMJ je omezena možnost umístění sběren surovin. Podmíněně přípustné umístění hlavního a přípustného využití pro plochy SV na hraničních pozemcích obou ploch je opatřením nahrazujícím dříve směrné rozhraní mezi smíšenými plochami. Zajišťuje přiměřenou flexibilitu plánu při zachování ochrany hodnot, zejména struktury souvisejícího území a využitelnosti dotčených pozemků. Po připomínkách z veřejného projednání bylo konkretizováno (do výčtu podmíněně přípustného využití byla doplněna veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení a malé sběrné dvory). Plochy obchodních zařízení jsou vyjádřeny pomocí HPP v souladu se zadáním. To, zda je splněna podmínka, že umístěním monofunkční stavby nesmí být využití sousedního pozemku ohroženo, musí posoudit podle konkrétní situace orgán územního plánování.

Plochy smíšené, kterých se výše zmíněné změny týkají, jsou vyznačeny na obr. č. 2.

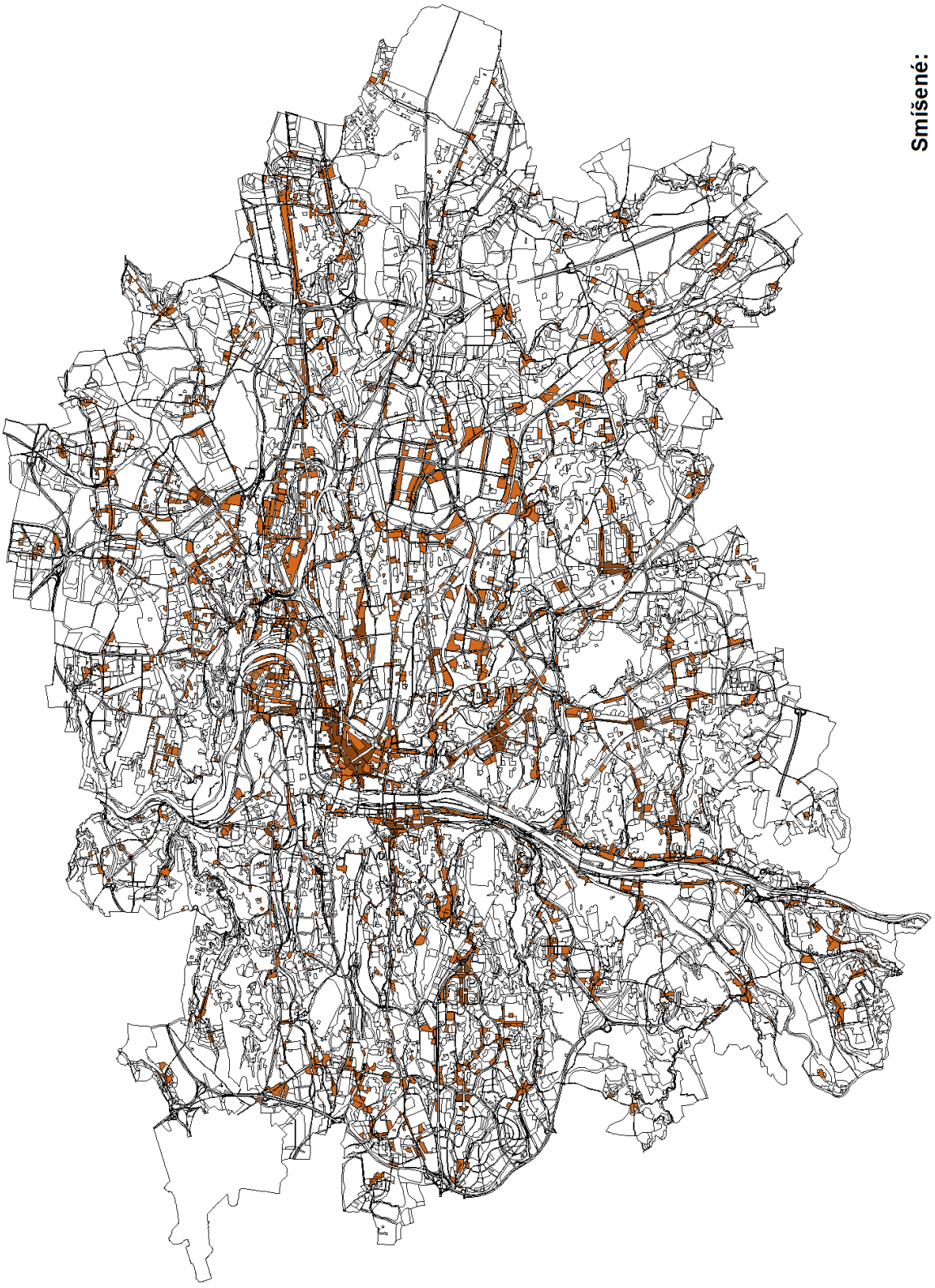
(3) **Výroby a služeb (obr. 3)**

3a) VN – nerušící výroby a služeb
V plochách VN je v přípustném využití rozšířena obecná možnost umístění plošných a liniových zařízení technické infrastruktury v souladu s potřebami praxe. Limit obchodních zařízení v přípustné části je na základě závěrů z projednání stanoven na 300 m^2 – viz obecné zdůvodnění. Podmíněně přípustné je umístění obchodního zařízení až do 8 000 m^2 hrubé podlažní plochy, s podmínkou, že nebude svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení v okolí a zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru. Na základě společného jednání byla z návrhu vypuštěna možnost umístění smíšeného využití ve stávajících nevyužívaných plochách VN. Důvodem je změna názoru na způsob transformace brownfields a potřeba zachovat přiměřený výrobní potenciál území. Výjimečně přípustná malá ubytovací zařízení jsou nahrazena podmíněně přípustnými ubytovacími zařízeními s podmínkou, že slouží zaměstnancům. Tato podmínka lépe vystihuje důvod, proč umožnit v plochách výroby využití pro ubytování.

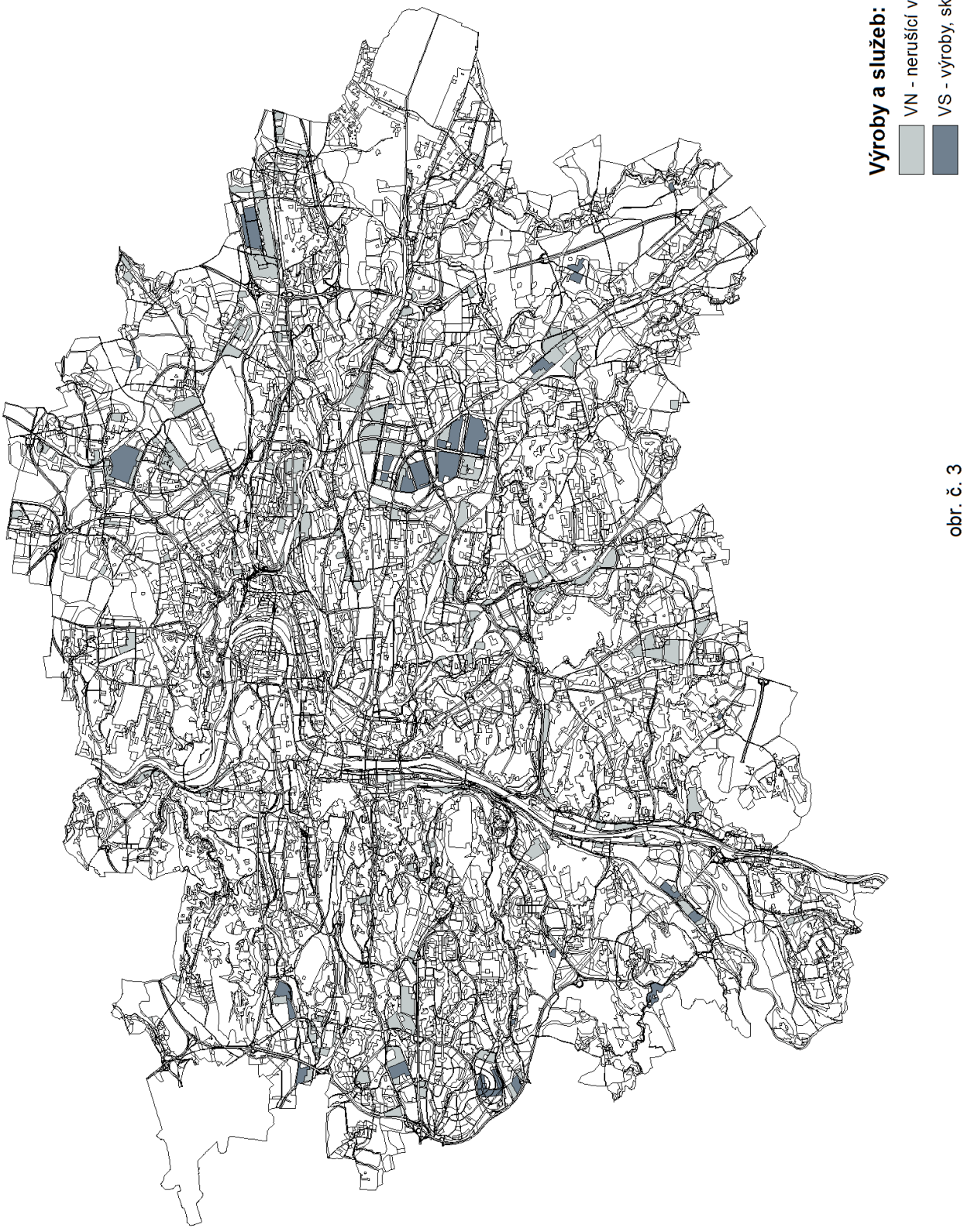
3b) VS – výroby, skladování a distribuce

V plochách VS jsou doplněny jako přípustné stavby pro služby, kompostárny a zařízení k recyklaci odpadů a rozšířena obecná možnost umístění plošných a liniových zařízení technické infrastruktury v souladu s potřebami praxe. Upřesněno je, že přípustné jsou stavby pro zemědělskou rostlinnou výrobu, vzhledem k charakteru ploch a dopadům na životní prostředí jsou stavby pro živočišnou výrobu podmíněně přípustné. Přípustné je v souladu se závěry projednání umístění obchodního zařízení do 300 m^2 hrubé podlažní plochy (viz obecné zdůvodnění oddílu). Doplněny jsou též garáže, jejichž možné umístění vyplývá z potřeb plochy.

Plochy výroby a služeb, kterých se výše zmíněné změny týkají, jsou vyznačeny na obr. č. 3.



obr. č. 2


Výroby a služeb:
VN - neruší cí výroby a služeb
VS - výroby, skladování a distribuce

obr. č. 3

(4) Sportu a rekreace (obr. 4)

4a) SP - sportu

V plochách SP jsou doplněna jako přípustná ambulantní zdravotnická zařízení. Toto doplnění vychází z potřeb praxe a podporuje rozvoj veřejného vybavení. Na základě společného jednání je navržen limit pro hrubé podlažní plochy obchodních zařízení 300 m^2, zdůvodnění je uvedeno v obecném odůvodnění oddílu.

Služební byty jsou z přípustného využití přesunuty do podmíněně přípustného. Důvodem je riziko zneužití umístění bytů v plochách SP nad rámec kategorie služební byt.

Jako podmíněně přípustné jsou uvedeny i vozidlové komunikace, což je opatření nutné pro zachování prostupnosti území v případě rozsáhlejších ploch vymezených územním plánem pro sport. Zapracováno je i doporučení vyhodnocení SEA a VVURÚ, zařadit infrastrukturu mezi podmíněně přípustné využití s podmínkou, že nedojde k nepřijatelnému zhoršení životního prostředí. Důvodem je na jedné straně potřeba umožnit v odůvodněných případech umístění infrastruktury a prostupnost území v případě rozsáhlejších ploch, na druhé straně zajistit, že tím nebude nepřijatelným způsobem poškozováno životní prostředí. Podmínka a její posouzení bude uplatněna v následných řízeních (viz též písmeno E).

4b) SO - oddechu

Plochy SO jsou v souladu se zadáním zredukovány ze 7 kategorií na 4. Důvodem je malá odlišnost jednotlivých podmínek využití v kategoriích, které jsou logickým způsobem početně zredukovány tak, aby zbývající kategorie uspokojily potřeby využití plochy za podmínky ochrany přírodních hodnot. Na základě výsledků projednání je kategorie SO1 – SO3 navržena jako samostatná.

Obchodní zařízení je v souladu s projednáním zadání limitováno na 250 m^2 HPP. Text je formálně upraven. Označení SO4, SO5, SO6 a SO7 se ve výkresech nemění; podmínky využití pro tyto plochy se ale textově sjednocují v kategorii částečně urbanizované rekreační plochy, což prakticky zachovává doposud možnou vzájemnou zaměnitelnost hlavního využití v jednotlivých plochách SO. Na základě společného jednání byla v textu provedena drobná formulační upřesnění.

Sjednocením ploch dochází pro jednotlivé plochy oproti stávající úpravě k těmto změnám:

SO4 (sjednocené s SO5,SO6,SO7) – umožňuje kromě využití pro turistický ruch též využití pro zvláštní rekreační aktivity, jako jsou kynologická hřiště, jezdecké areály, parkury a další nekrytá sportoviště bez vybavenosti a naučné poznávací aktivity, typu zoologické a botanické zahrady, ekologická centra a archeologické parky a zařízení pro organizovaný pobyt dětí v přírodě.

SO5 (sjednocené s SO4,SO6,SO7) - umožňuje kromě využití pro zvláštní rekreační aktivity též využití pro turistický ruch, jako jsou autokempinky a tábořiště a naučné poznávací aktivity, typu zoologické a botanické zahrady, ekologická centra a archeologické parky a zařízení pro organizovaný pobyt dětí v přírodě.

SO6 (sjednocené s SO4, SO5, SO7) - umožňuje kromě využití pro naučné poznávací aktivity též využití pro turistický ruch, jako jsou autokempinky a tábořiště, využití pro zvláštní rekreační aktivity, jako jsou kynologická hřiště, jezdecké areály, parkury a další nekrytá sportoviště bez vybavenosti a využití organizovaný pobyt dětí v přírodě.

SO7 (sjednocené s SO4, SO5, SO6) - umožňuje kromě využití pro organizovaný pobyt dětí v přírodě též využití pro turistický ruch, jako jsou autokempinky a tábořiště, využití pro zvláštní rekreační aktivity jako jsou kynologická hřiště, jezdecké areály, parkury a naučné poznávací aktivity typu zoologické a botanické zahrady, ekologická centra a archeologické parky.

Hlavní využití je přiřazeno ke konkrétním plochám v grafické části plánu a změnou není dotčeno.

Plochy sportu a rekreace, kterých se výše zmíněné změny týkají, jsou vyznačeny na obr. č. 4.

(5) Zvláštní komplexy občanského vybavení (obr. 5)

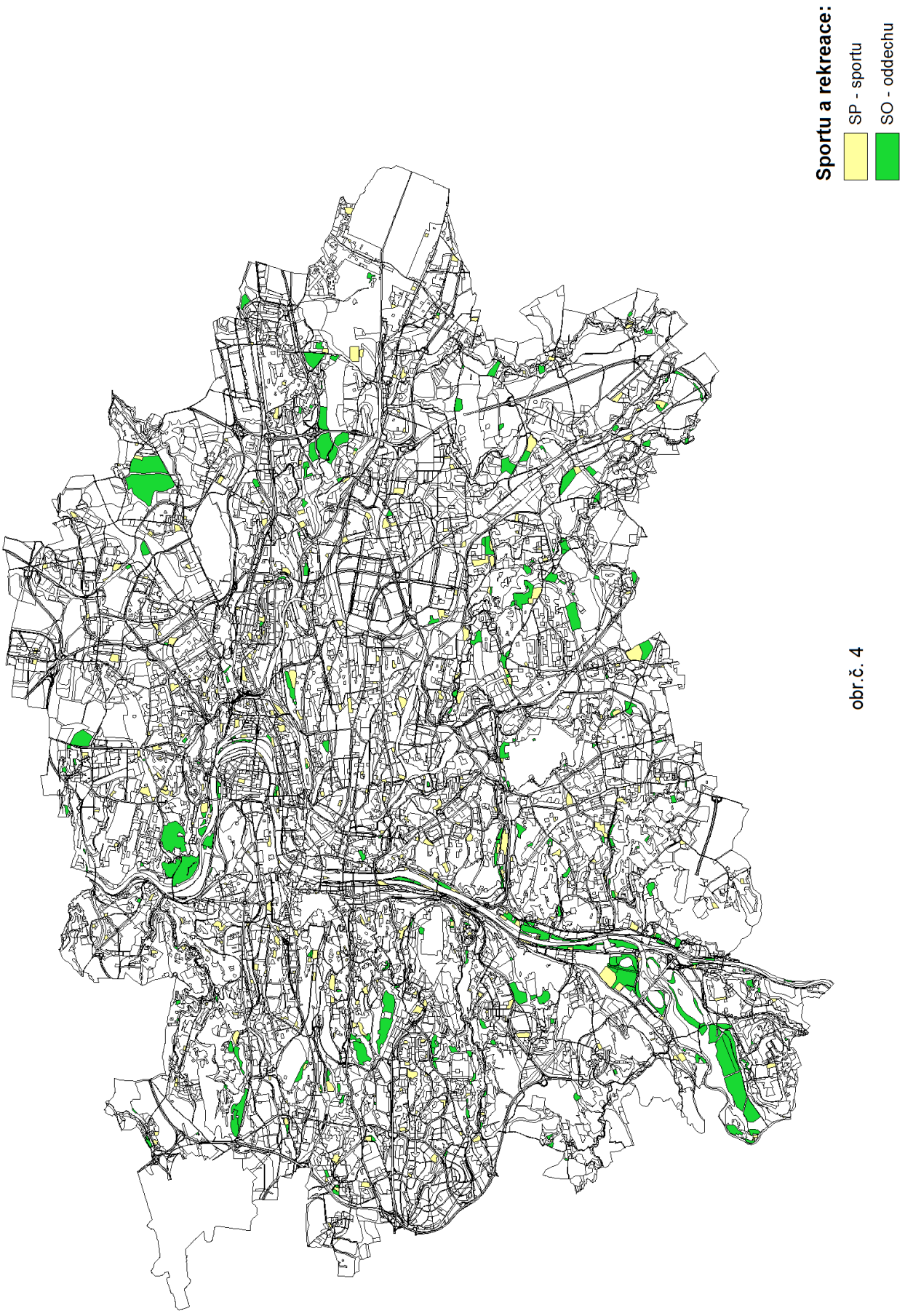
5a) ZOB – obchodní
V textu jsou provedeny formální úpravy a úpravy provedené v souladu se zadáním a odůvodněné výše, zejména jsou odstraněny duplicity či cyklické odkazy. Je navrženo doplnění možnosti umístění sportovních zařízení jako doprovodného zařízení obchodních komplexů. Podmíněně přípustné využití pro služební byty je v souladu se zadáním doplněno o ubytovací zařízení, výhradně pro potřeby hlavního a přípustného využití. Tyto úpravy jsou navrženy jako reakce na tendence vytváření víceúčelových obchodně – společenských center.

5 b) ZVS – vysokoškolské
V textu jsou provedeny formální úpravy a úpravy provedené v souladu se zadáním a odůvodněné výše, zejména jsou odstraněny duplicity či cyklické odkazy. V souladu se zadáním je v plochách ZVS z podmíněně přípustného využití do přípustného přesunuto využití pro výstavy a kongresy, které lze považovat za součást vysokoškolských funkcí.

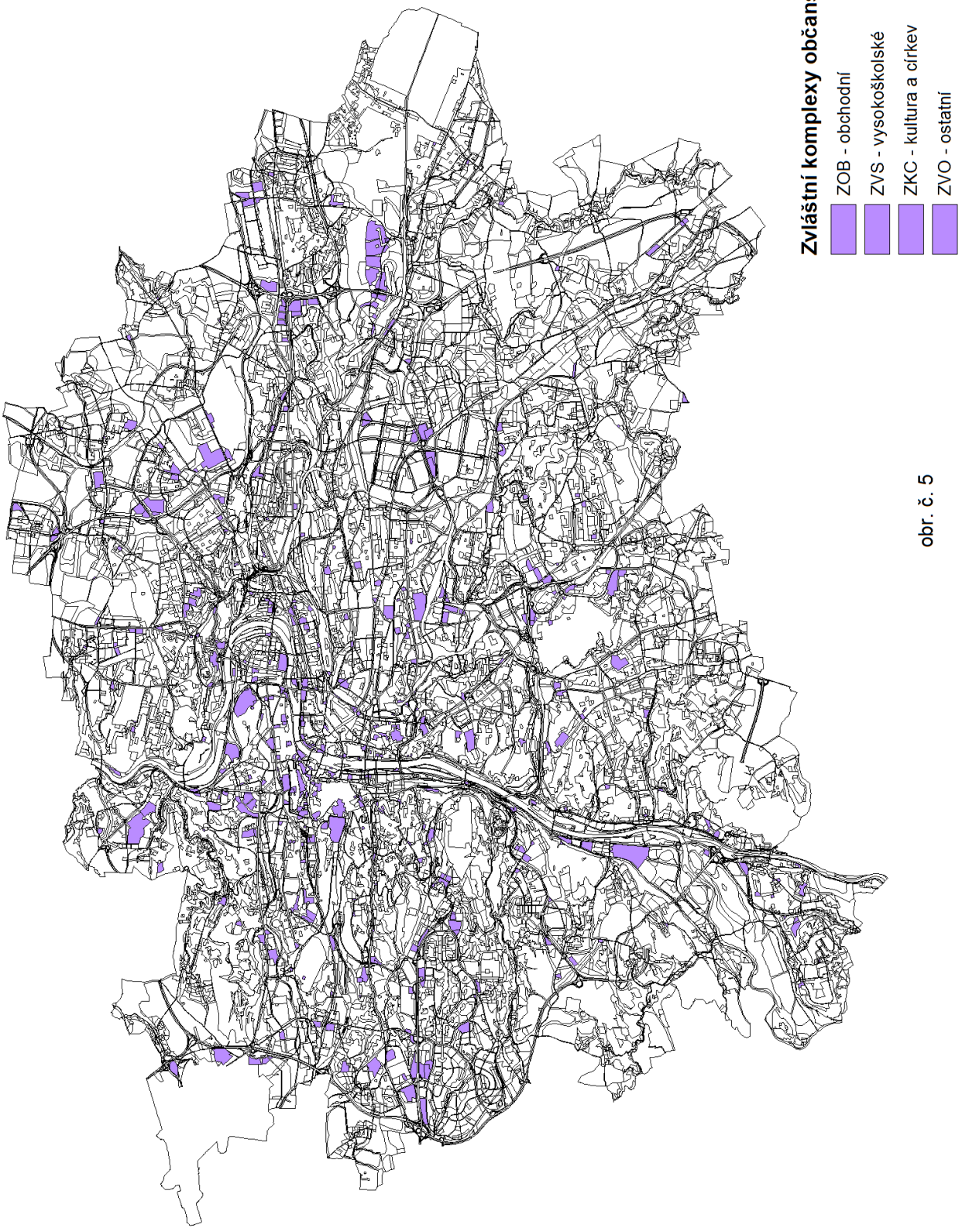
5 c) ZKC – kultura a církev
V textu jsou provedeny formální úpravy a úpravy provedené v souladu se zadáním a odůvodněné výše, zejména jsou odstraněny duplicity či cyklické odkazy. Na základě společného jednání je navržen limit pro hrubé podlažní plochy obchodních zařízení 300 m^2, zdůvodnění je uvedeno v obecném odůvodnění oddílu.

5 d) ZVO – ostatní
V textu jsou provedeny formální úpravy a úpravy provedené v souladu se zadáním a odůvodněné výše, zejména jsou odstraněny duplicity či cyklické odkazy.

Plochy zvláštních komplexů občanského vybavení, kterých se výše zmíněné změny týkají, jsou vyznačeny na obr. č. 5.



obr.č. 4


Zvláštní komplexy občanského vybavení:
ZOB - obchodní
ZVS - vysokoškolské
ZKC - kultura a církev
ZVO - ostatní

obr. č. 5

Bod 16.
Oddíl 5 Plochy pro veřejnou infrastrukturu, městskou a krajinnou zeleň

V oddílu 5 - Plochy pro veřejnou infrastrukturu, městskou a krajinnou zeleň je stejně jako v oddílu 4 v souladu se schváleným zadáním změny Z2832/00 upřesněno u všech ploch s rozdílným způsobem využití hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití. Původně zvlášť uváděné doplňkové využití je podřazeno přípustnému využití.
U podmíněně přípustného využití je v souladu s platnou legislativou vždy uvedena podmínka využití. Důvody jsou shodné jako u oddílu 4.
Pojem „sociální péče“ je v oddílu 5 stejně jako v oddílu 4 v souladu se zadáním a s platnou legislativou nahrazen pojmem „sociální služby“.
Nezbytné plošné technické vybavení je přeformulováno na plošné zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu. Dopravní a technická infrastruktura je zpravidla podmíněně přípustná s cílem zajistit kontrolovaným a přiměřeným způsobem možnost obsluhy okolních ploch.
V oddílu 5 platí pro jednotlivé charakteristiky ploch s rozdílným způsobem využití kromě formálních korekcí a úprav, provedených v souladu se zadáním a odůvodněných výše, následující:

(1) **Veřejné vybavení (obr. 6)**
Podmínky pro veřejné vybavení jsou upřesněny s ohledem na veřejný zájem. Obecná formulace z bodu 1a) je přesunuta do odst. (1), neboť platí pro veřejné vybavení jako celek.

1a) VV - veřejné vybavení
Služební byty a ubytovací zařízení jsou přesunuty z přípustného využití do podmíněně přípustného, protože je u nich stanovena podmínka, že slouží uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím. Důvody jsou shodné jako u oddílu 4.
Vložena je možnost podmíněně přípustného umístění ostatních zařízení sociálních služeb, tj. zařízení sociálních služeb nad rámec zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, v platném znění, s cílem umožnit umístění i jiných typů zařízení, než definuje zákon.
Způsob omezení velikosti obchodních zařízení se z rozsahu maximální prodejní plochy mění na omezení max. hrubou podlažní plochou; na základě společného jednání je navržen limit pro hrubé podlažní plochy obchodních zařízení 300 m^2, zdůvodnění je uvedeno v obecném zdůvodnění, viz oddíl 4. Zároveň je na základě společného jednání doplněna podmínka pro čerpací stanice pohonných hmot, že mohou být pouze bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů. Zachování možnosti umístit ČSPH je zdůvodněno především potřebami záchranného bezpečnostního systému. Podmíněně přípustné využití je doplněno o možnost v plochách VV umístit zařízení a plochy pro provoz PID. Tato úprava nad rámec zadání reaguje na potřeby vycházející z praxe.

1b) VVA – armáda a bezpečnost
Pro služební byty platí totéž, co je uvedeno v bodě 1a).
Přípustné využití je doplněno o zařízení sociálních služeb, které logicky doplňuje možnosti hlavního využití. Podmíněně přípustné je umístění zařízení a ploch pro provoz Pražské integrované dopravy (PID) jako požadavek vycházející z praxe.
Dále je nad rámec schváleného zadání změny Z2832/00 podmíněně přípustné využití uvedené jako hlavní a přípustné v plochách VV za podmínky, že se jedná o plochy či objekty, jejichž využití pro původní účel není vázáno veřejně prospěšnou stavbou. Toto opatření vychází z potřeby transformovat nevyužité komplexy, zároveň je však zachovává pro využití v rámci veřejného vybavení.

Plochy veřejného vybavení, kterých se výše zmíněné změny týkají, jsou vyznačeny na obr. č. 6.

Veřejné vybavení:
VV - veřejné vybavení
VVA - armáda a bezpečnost

obr. č. 6

(2) **Dopravní infrastruktura (obr. 7)**

Některá úvodní ustanovení platící pro dopravu obecně jsou přemístěna z oddílu 7 a z původní přílohy A odůvodnění z důvodu logického řazení a přehlednosti a jsou přeformulována a doplněna v souladu se zadáním a platnou legislativou tak, aby již dále nebyla část regulativů týkajících se dopravy směrná, ale byla logicky nahrazena závaznými podmínkami. Označení odstavců a bodů je po společném jednání z důvodů lepší přehlednosti upraveno.

Jako odst. 1. písmeno a) je doplněný regulativ stanovující možnost odchylky pro plochy a koridory liniových staveb. Tato úprava nahrazuje vymezení koridoru, které umožňuje zákon. Územní plán sídelního útvaru vzniklý v jiných legislativních podmínkách liniové stavby dopravní infrastruktury vymezuje plochami, což je zdrojem problémů při jejich upřesňování na základě podrobnějších dokumentací staveb. Proto je nad rámec zadání použit tento nástroj stanovující rozmezí 20 m na obě strany čáry.

V tomto smyslu je nově podmíněně přípustné odchýlit se od závazného tvaru křižovatek, tunelových úseků tras dopravních staveb, lanovek, tras VRT, liniových dopravních staveb ve VRÚ a VÚR, a vyjmenovaných prvků cyklistické infrastruktury za předem stanovených podmínek. Tato volnost je nutná zejména proto, že na úrovni územního plánu nejsou vždy k dispozici podrobné projekty dopravní infrastruktury, které by zajistily naprosto přesné vymezení plochy dopravní infrastruktury ve vztahu ke konkrétním pozemkům. K tomu dochází až na úrovni následných podrobnějších dokumentací. Podmínkou je proto vždy zdůvodnění a doložení nutnosti odchylky. Pro cyklistickou infrastrukturu je na základě výsledků společného jednání upřesněno, že za plnohodnotnou náhradu lze považovat max. prodloužení trasy o 10 % a zvětšení sklonu o 2 %, což je tolerance, která nezhorší podstatným způsobem parametry cyklistické trasy.

Pro tramvajové tratě, železniční zastávky a záchytná parkoviště dochází k explicitnímu vymezení možnosti realizovat tyto prvky v plochách dopravní infrastruktury a rozvíjet systém i mimo rozsah vymezený ve výkrese č. 5, a to za předpokladu že jsou jako plochy pro provoz PID v souladu s podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití. Tím je umožněno v plochách dopravní infrastruktury případně realizovat stavby a zařízení tramvajové dopravy, železniční zastávky a parkoviště P+R bez potřeby pořizování změn územního plánu a o jejich umístění a provozu rozhodnout v těchto případech až na úrovni následných podrobnějších dokumentací a řízení.

2a) – 2h) V těchto odstavcích dochází k úpravám vycházejícím z obecných požadavků schváleného zadání změny Z2832/00, odůvodněným výše.

Parkoviště a garáže zvlášť uváděné jako podmíněně přípustné jsou míněny jako samostatné stavby či využití plochy. Parkovací stání v objektech, sloužící jejich uživatelům v souladu s požadavky PSP, tím není dotčeno. Do podmíněně přípustných byly přesunuty z formálního důvodu, pokud je k nim vždy vztažena podmínka. V bodě 2a) je v souladu s novelou zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, § 2 bod (2), vypuštěn pojem rychlostní komunikace.

2e) DZ – tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály: komunikace vozidlové, garáže a cyklistické stezky v prvním návrhu přesunuté do přípustného využití byly na základě projednání ponechány v podmíněně přípustném využití.

2f) DL – dopravní, vojenská a sportovní letiště: text je přestrukturován v souladu s celkovou logikou změny.

2g) GDP – garáže a parkoviště: provedeny jen formální změny.

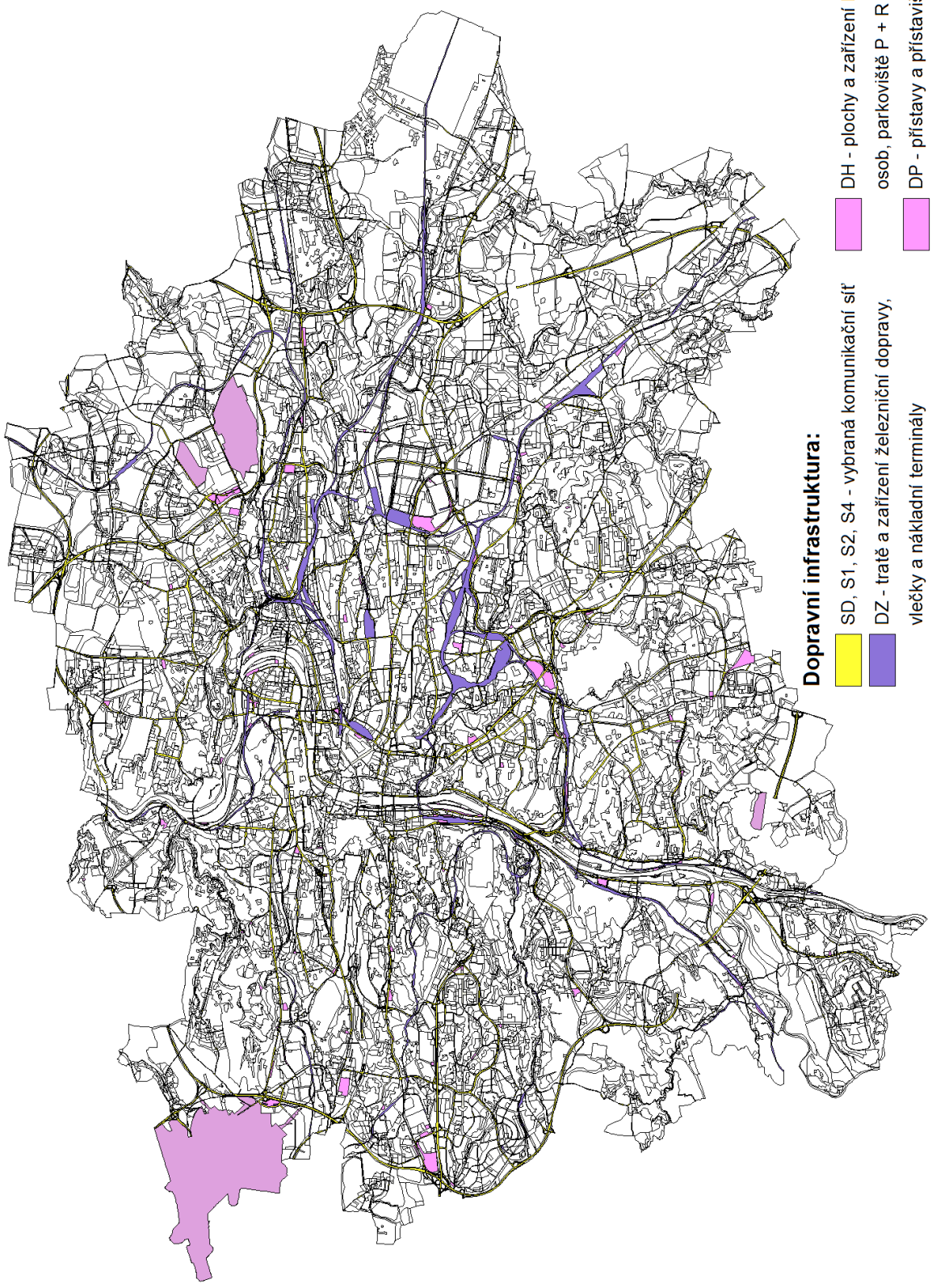
2h) DH – plochy a zařízení veřejné dopravy: z přípustného využití je vypuštěno P+R opakující se v hlavním i přípustném využití, obchodní zařízení je přeřazeno do podmíněně přípustného a na základě společného jednání je navržen limit pro hrubé podlažní plochy obchodních zařízení 300 m^2,

zdůvodnění je uvedeno v obecném zdůvodnění – viz oddíl 4.; manipulační plochy byly vypuštěny jako nadbytečné (náleží k plochám v hlavním využití).

2i) DP – přístavy a přístaviště, plavební komory:
Kromě splnění obecných požadavků schváleného zadání je doplněno přípustné využití pro překládku zboží a materiálu a sběrny surovin; tento požadavek vychází z potřeb praxe. Jako výsledek veřejného projednání je zapracována podmínka pro cyklistické stezky, které nelze umístit v případě, že přístav spadá do dopravní sítě dle nařízení TEN-T.

2j) DU – urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství:
Kromě splnění obecných požadavků schváleného zadání změny Z2832/00 je pojmenování urbanisticky významných ploch a dopravních spojení doplněno o veřejná prostranství, což lépe odpovídá platné legislativě.
Úplná náhrada původního pojmenování novým dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., nebyla zvolena, aby nebylo nutné zasahovat do výkresů územního plánu a rušit již zavedenou zkratku DU.
Podmíněně přípustný přesah využití ze sousedních ploch do ploch DU má za cíl umožnit v rozvojových plochách („na zelené louce“) odlišné tvarové vymezení nebo odlišnou polohu plochy veřejného prostranství při zachování plošného rozsahu. Podmínkou je kompoziční zdůvodnění, a v případě, že se nejedná o majetkově sjednocené území, také nutnost doložit řešení dohodou o parcelaci. Toto ustanovení nahrazuje dříve směrné vymezení DU a umožňuje určitou míru koncepční volnosti.

Plochy dopravní infrastruktury, kterých se výše zmíněné změny týkají, jsou vyznačeny na obr. č. 7.


Dopravní infrastruktura:
SD, S1, S2, S4 - vybraná komunikační síť
DZ - tratě a zařízení železniční dopravy,
vlečky a nákladní terminály
DL - dopravní, vojenská a sportovní letiště
DGP - garáže a parkoviště
DH - plochy a zařízení hromadné dopravy
osob, parkoviště P + R
DP - přístavy a přístaviště, plavební komory
DU - urbanisticky významné plochy
a dopravní spojení (veřejná prostranství)

obr. č. 7

(3) **Technická infrastruktura (obr. 8)**

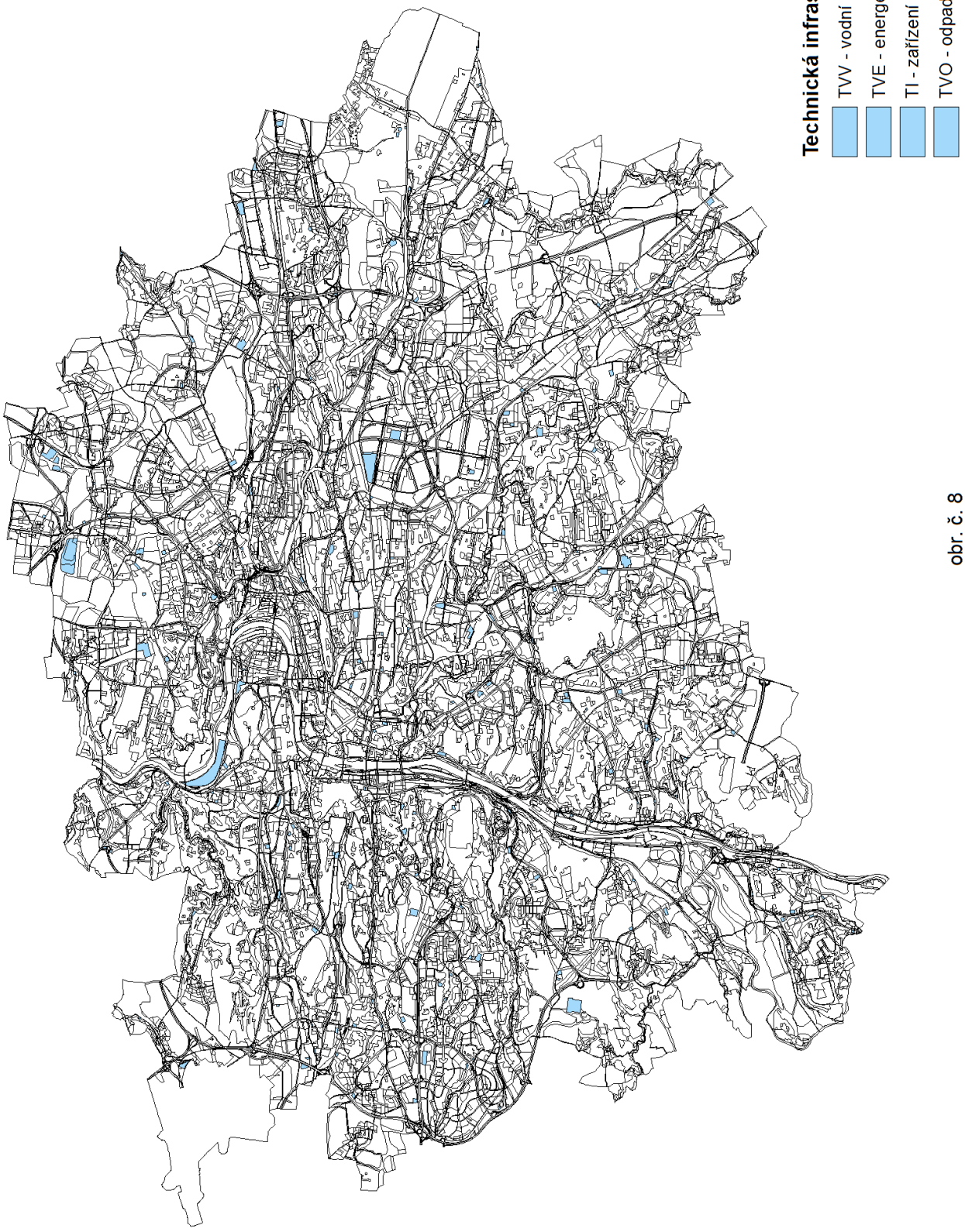
Úvodní ustanovení platící pro technickou infrastrukturu obecně jsou zčásti přemístěna z oddílu 7 a z původní Přílohy A odůvodnění z důvodu logického řazení a přehlednosti a jsou nově formulována a doplněna v souladu se zadáním a platnou legislativou tak, aby již dále nebyla část regulativů týkajících se technické infrastruktury směrná, ale aby byla logicky nahrazena závaznými podmínkami. Označení odstavců a bodů je po společném jednání z důvodů lepší přehlednosti upraveno.

Přeložky a odchylky od závazných tras určených územním plánem jsou podmíněně přípustné za předem stanovených podmínek. Je doplněný bod 1. písmeno c), umožňující odchylky pro plochy a koridory liniových staveb v rozmezí 30 m na obě strany od čáry značící liniovou stavbu.

Tato volnost je nutná zejména proto, že v době tvorby územního plánu nemohou být k dispozici podrobné projekty technické infrastruktury, které by zajistily naprosto přesné vymezení plochy technické infrastruktury na základě lokalizace jednotlivých liniových staveb ve vztahu ke konkrétním pozemkům. K tomu dochází až na úrovni následných podrobnějších dokumentací. Podmínkou je proto vždy doložení nutnosti odchylky a nová poloha liniových staveb musí být v plochách, které její umístění připouštějí.

3a) – 3d) Kromě splnění obecných požadavků zadání je doplněna možnost umístit jako podmíněně přípustné ubytování a zařízení pro provoz PID. V plochách TVV je v souladu s praxí umožněno umístění souvisejících administrativních zařízení. Hlavní využití v plochách TVE je v zájmu úplnosti doplněno o zdroje tepelné energie a výrobny elektřiny. V plochách TVO je doplněno energetické využití odpadu s ohledem např. na provoz spalovny ZEVO Malešice. Tyto úpravy nad rámec schváleného zadání změny Z2832/00 reagují na požadavky vycházející z praxe.

Plochy technické infrastruktury, kterých se výše zmíněné změny týkají, jsou vyznačeny na obr. č. 8.


Technická infrastruktura:
TVV - vodní hospodářství
TVE - energetika
TI - zařízení pro přenos informací
TVO - odpadové hospodářství

obr. č. 8

(4) Těžba surovin (obr. 9)

Kromě splnění obecných požadavků schváleného zadání změny Z2832/00 je doplněna možnost umístit v plochách 4a) TEP – těžba surovin zařízení pro provoz PID a ubytování pro potřeby území jako podmíněně přípustné. Tato úprava nad rámec zadání reaguje na požadavek vycházející z praxe, z potřeby zajistit dopravní obsluhu pracovních míst, apod.

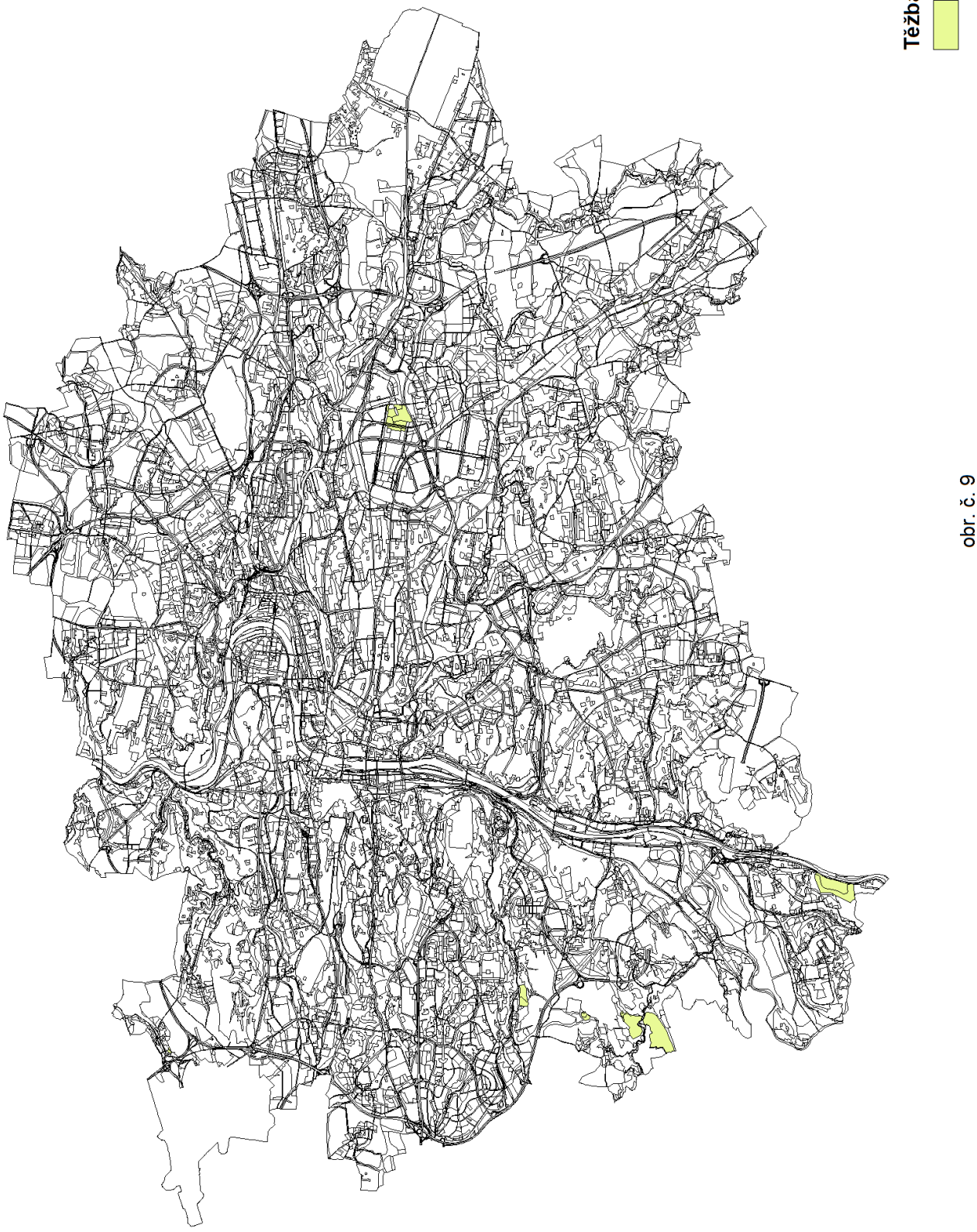
Plochy těžby surovin, kterých se výše zmíněné změny týkají, jsou vyznačeny na obr. č. 9.

(5) Vodní plochy a suché nádrže (poldry) (obr. 10)

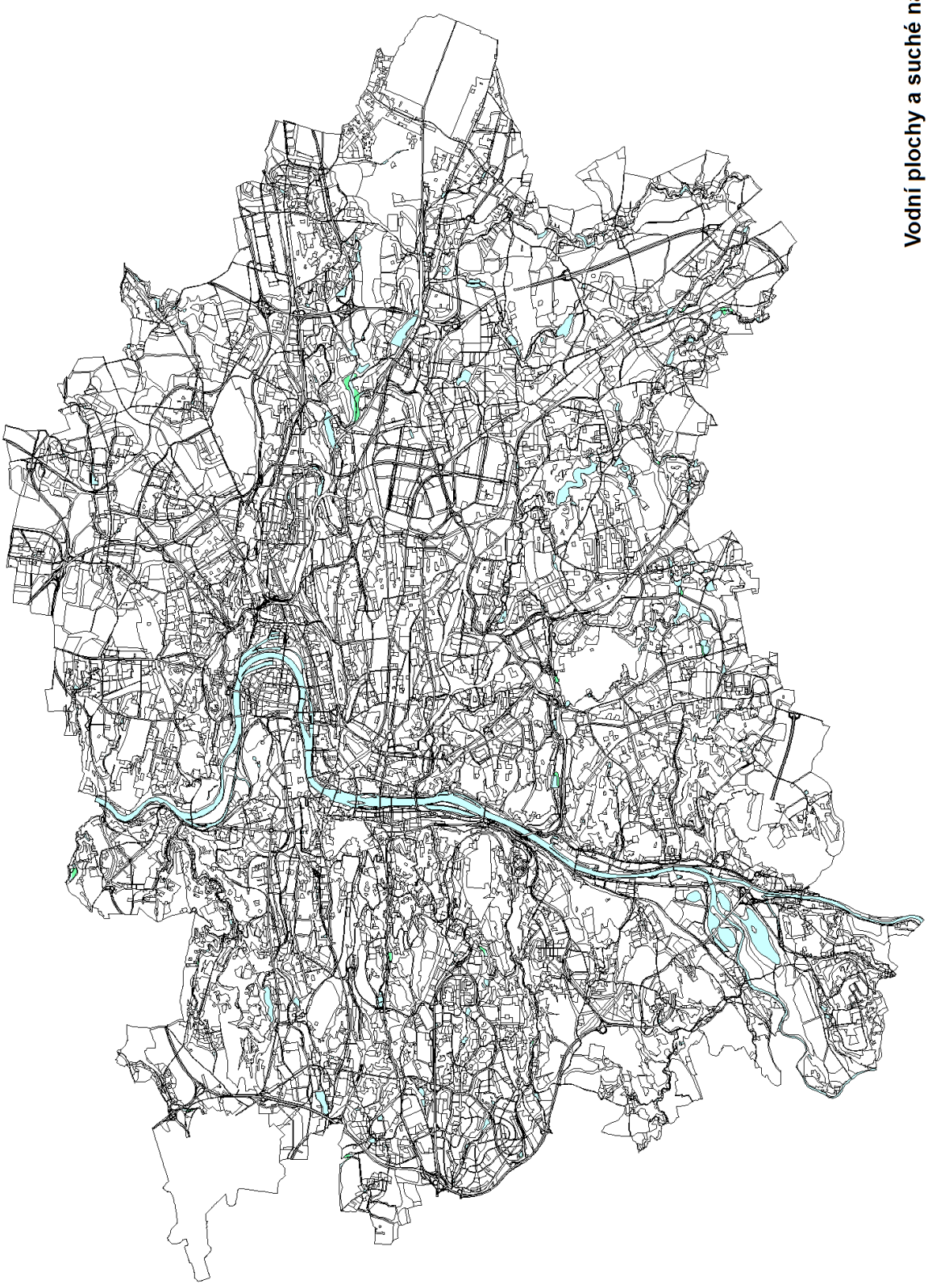
5a) VOP – vodní plochy a toky, plavební kanály
V souladu se zadáním je doplněno podmíněně přípustné umístění dopravní a technické infrastruktury; potřeba vychází z požadavků na prostupnost území, např. konkrétně pro přístup vozidel integrovaného záchranného systému (bod 7 zadání).

5b) SUP – suché nádrže (poldry)
Přípustné využití pro zeleň bylo omezeno pouze na travní porosty, které jsou z hlediska fungování suchých nádrží vhodnější než zeleň obecně. Ve schváleném zadání změny Z2832/00 požadované přípustné umístění cyklistických stezek je bezpředmětné, je v platném znění příslušného regulativu. Jako reakce na veřejné projednání je doplněna podmínka, že cyklistické stezky nezasáhnou do konstrukce ochranných hrází, a je doplněna možnost revitalizace vodních toků , což je logický požadavek uplatněný v rámci veřejného projednání. Nad rámec zadání je název podkapitoly přejmenován na SUP - suché nádrže (poldry), a hlavní využití je upřesněno jako „přírodní plochy určené k řízenému rozlivu a občasné retenci povrchových vod“, což lépe odpovídá obvyklé terminologii.

Plochy vodní a suché nádrže, kterých se výše zmíněné změny týkají, jsou vyznačeny na obr. č. 10.



obr. č. 9


Vodní plochy a suché nádrže (poldry):
VOP - vodní toky a plochy, plavební kanály
SUP - suché nádrže (poldry)

obr. č. 10

(6) **Příroda, krajina a zeleň (obr. 11)**

Kapitola je přejmenována na **KRAJINNÁ A MĚSTSKÁ ZELEŇ**
Odst. 1, 2. a 7.: Podmínky pro celoměstský systém zeleně jsou upraveny v souladu se zadáním (viz oddíl 3 odst. 5). Podmínky pro umístění staveb v celoměstském systému zeleně byly na základě zkušeností z praxe upraveny tak, aby neomezovaly využití ploch a rozvoj v zastavitelném území nad rozumnou míru a umožňovaly umístění staveb dopravní a technické infrastruktury v souladu s platnou legislativou, zejména s § 18 (5) stavebního zákona.
Odstavce 3. až 6.: Části původně z oddílu 3, týkající se zeleně, jsou přemístěny z důvodu lepší přehlednosti do oddílu 5, úvodní části kapitoly (6) Krajinná a městská zeleň. Označení odstavců je po společném jednání z důvodů lepší přehlednosti upraveno. V odst. 3 je na základě požadavků z veřejného projednání blíže specifikováno, že funkčnost CSZ se posuzuje zejména s ohledem na dostatek veřejně přístupných ploch zeleně v posuzované lokalitě. Toto upřesnění má být základním vodítkem při rozhodování, kdy lze v CSZ umístit stavby včetně dopravní a technické infrastruktury. Původně směrné rozhraní mezi plochami (6) Přírodní, krajinná a městská zeleň a (7) Pěstební plochy mimo orné půdy je nahrazeno možností posuzovat jako podmíněně přípustné hlavní a přípustné využití v rámci těchto kategorií navzájem, za podmínky, že předmětný pozemek s příbuznou plochou s rozdílným způsobem využití sousedí. To se uplatňuje pro plochy ZP, ZMK a IZ. V souladu s výsledky společného jednání je pro plochy NL – louky a pastviny vyloučena možnost využití přípustného v ostatních plochách uvnitř kategorie „Krajinná a městská zeleň“ a „Pěstební plochy“. Potřeba přiměřené flexibility plánu tak není na úkor podmínek ochrany nezastavitelného území a respektuje ochranu zemědělské půdy.

6a) LR – lesní porosty

Hlavní využití bylo upřesněno v souvislosti s rekreačním významem pražských lesů, které jsou lesy zvláštního určení. Kromě splnění obecných požadavků zadání jsou vzhledem k rekreační funkci pražských lesů doplněny podmínky pro dětská a kondiční hřiště s přírodním povrchem, protože je nutné zajistit jejich formu vhodnou pro umístění v LR. Dále byly služební byty nahrazeny možností podmíněně umístit stavby sloužící péči o les. V souladu se zadáním a jako reakce na požadavky praxe je podmíněně přípustné umístit vozidlové komunikace při hranicích funkční plochy s rozdílným způsobem využití a plošná a liniová vedení technické infrastruktury při hranicích plochy s rozdílným způsobem využití nebo v rámci stávajících komunikací. Takové řešení by mělo zajistit přiměřenou prostupnost a obslužitelnost území, a zároveň by nemělo podstatným způsobem narušit celistvost ploch lesních porostů. Na základě výsledků posouzení vlivu na udržitelný rozvoj území a SEA byla doplněna podmínka prokázání, proč a jakým způsobem zájem vyjádřený potřebou dopravního spojení převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

Tato podmínka, jak již bylo uvedeno v písmenu E. **Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly,** sleduje cíl stanoviska SEA, aby negativní vlivy umístění vozidlových komunikací na okrajích ploch LR, které spadají do kategorie podmíněně přípustného využití, byly vždy posouzeny v rámci hodnocení přípustnosti umístění konkrétní komunikace v konkrétní situaci, a aby bylo zdůvodněno, proč a jakým způsobem veřejný zájem vyjádřený potřebou dopravního spojení převažuje veřejný zájem ochrany přírody, zachování možnosti rekreace a stability lesních celků. Je zřejmé, že tato podmínka směřuje do následných řízení, protože takové posouzení bude možné naplnit až v té fázi procesu, kdy je znám konkrétní záměr a jeho umístění. Na úrovni územního plánu není regulativem v pravém slova smyslu, ale upozorněním, že v následném procesu EIA i v územním řízení dotčený orgán, který stanovisko SEA vydal, může podle zvláštních předpisů posoudit přípustnost podmíněně přípustného záměru s ohledem na jím stanovená kritéria, popřípadě navrhnout kompenzační opatření. Zájem na umístění

infrastruktury bude logicky srovnáván s veřejným zájmem vyjádřeným zákonem č. 114/1992 Sb., v souladu s právní větou Publikovánou v 9/2013 Sbírka rozhodnutí Nejvyššího správního soudu:
„Veřejný zájem (§ 56 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny) musí být výslovně formulován ve vztahu ke konkrétní posuzované záležitosti a musí být přesvědčivě odlišen od zájmu soukromého či kolektivního."
Veřejný zájem nelze na úrovni územního plánu vždy definovat konkrétně, protože se může v různých podmínkách lišit. Podle § 18 (3) koordinují záměry a konkretizují ochranu veřejných zájmů orgány územního plánování, nikoli územní plán. Územní plán podle § 18 (1) a (2) „vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích", a „zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území". Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Konkretizace ochrany veřejných zájmů není věcí územního plánu. To by byla spíše podrobnost RP. Veřejný zájem může být vyjádřen veřejně prospěšnou stavbou, vymezeným veřejným prostranstvím, veřejnou vybaveností apod., ale může mít též obecnou podobu podmínky, že je nutné veřejné zájmy navzájem porovnat a stanovit, který převládá.
Takovým veřejným zájmem může být např. zájem na dostupnosti území integrovaným záchranným systémem, jak je požadováno v zadání změny, nebo zájem na zajištění nezbytné veřejné infrastruktury hospodárným a šetrným způsobem, pokud neexistuje jiné rozumné řešení, apod. Územní plán proto zvolil v nejcitlivějších plochách LR podmínku umístění komunikací při hranici plochy. Podmíněně přípustné využití je třeba posuzovat případ od případu podle místní situace a z jeho podstaty platí, že v sobě nese tu nejistotu, že podmínka nebude v konkrétním případě naplněna a využití tudíž v daném místě nebude přípustné. V případě, že bude v následném řízení podmíněně přípustné využití akceptováno jako přípustné, bude nutné umístění podmíněně přípustného využití dostatečně prověřit (např. v rámci posouzení vlivu stavby na životní prostředí) a zdůvodnit v územním rozhodnutí.
Veřejným zájmem se rozumí dle nálezu Ústavního soudu ze dne 28.3.1996, sp. zn, I. ÚS 198/95, „takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný zájem". V jiném svém rozhodnutí ze dne 28.6.2005 sp. zn. Pl. ÚS 24/2004 Ústavní soud vyložil, že „Veřejný zájem v konkrétní věci by měl být zjišťován v průběhu **správního řízení** na základě poměřování nejrůznějších partikulárních zájmů, po zvážení všech rozporů a připomínek. Z odůvodnění správního rozhodnutí pak musí zřetelně vyplynout, proč veřejný zájem převážil nad řadou jiných partikulárních zájmů. Veřejný zájem je třeba nalézt v procesu rozhodování o určité otázce (typicky např. o vyvlastňování) a nelze jej v konkrétní věci a priori stanovit."

V souladu s vyhodnocením připomínek z veřejného projednání byla doplněna možnost revitalizace vodních toků.

6b) ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy
Kromě splnění obecných požadavků zadání byly plochy určené k pohřbívání zvířat v domácích chovech přesunuty do podmíněně přípustného využití. Jako reakce na výsledky společného jednání bylo zdůrazněno, že se jedná pouze o pohřbívání bez možnosti těla zvířat spalovat, a byla stanovena podmínka prostorového oddělení. Důvodem jsou negativní zkušenosti z praxe (snaha zcela nahradit plochy určené územním plánem pro rekreaci výše uvedeným využitím a snahy o umísťování spaloven domácích zvířat, jejichž dopady do území nejsou slučitelné s využitím pro veřejnou parkovou zeleň). Původní ani navrhovaná úprava nepřipouští spalování zvířat v zájmových domácích chovech. Definice zvířat v zájmovém domácím chovu vychází z vyhlášky č. 82/2014 Sb. o kadáverech zvířat v zájmovém chov. Je doplněn také odkaz na zákon o pohřebnictví, který jednoznačně definuje krematoria výhradně pro spalování lidských ostatků.

Nově je umožněno podmíněně umístit liniové stavby technické infrastruktury i nad rámec technické infrastruktury pro obsluhu plochy, za podmínky vedení ve stávajících zpevněných komunikacích způsobem minimalizujícím zásahy do okolní zeleně. Nemožnost umístit liniové stavby technické infrastruktury v plochách ZP v zastavěném území někdy způsobovala neřešitelné problémy nebo vedla k nehospodárným řešením. Návrh by měl zajistit přiměřenou prostupnost a obslužitelnost území a zároveň by neměl podstatným způsobem narušit funkci parkových ploch.
Doposud směrná možnost posunu hranic mezi plochami zeleně je kompenzována podmíněně přípustným využitím, které je přípustné ve vyjmenovaných plochách zeleně, v případě přímého sousedství posuzovaného pozemku s takovými plochami a za stanovených podmínek. Přiměřená míra flexibility plánu není na úkor ochrany hodnot v plochách zeleně. Na základě výsledků společného jednání je zcela vyloučena možnost umístění podzemních parkovišť; důvodem je především ochrana stávajících hodnot parkově založených ploch. Jako výsledek veřejného projednání je doplněna možnost revitalizace vodních toků, s cílem umožnit drobné korekce toku při revitalizaci v plochách zeleně.

6c) ZMK – zeleň městská a krajinná

Kromě splnění obecných požadavků zadání je do doplňkového využití zařazena drobná zahradní architektura v logické paralele s plochami ZP, jejichž využití je obdobné. Nově je na podnět organizací činných při ochraně přírody jako podmíněně přípustné umožněno umístění záchranných stanic pro volně žijící živočichy. V důsledku společného jednání je zcela vyloučena možnost umístění podzemních parkovišť a je korigována připomínkovaná formální duplicita podmíněně přípustného umístění technické infrastruktury jak pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím, tak nad rámec potřeb dané plochy. Zde platí obdobná podmínka jako v plochách LR, tedy potřeba posouzení přípustnosti umístění konkrétní komunikace a technické infrastruktury v konkrétní situaci. Na úrovni územního plánu není regulativem v pravém slova smyslu, ale upozorněním, že v následném procesu EIA i v územním řízení dotčený orgán, který stanovisko SEA vydal, může podle zvláštních předpisů posoudit přípustnost podmíněně přípustného záměru s ohledem na jím stanovená kritéria, popřípadě navrhnout kompenzační opatření. Zájem na umístění infrastruktury bude logicky srovnáván s veřejným zájmem vyjádřeným zákonem č. 114/1992 Sb.. Takovým veřejným zájmem může být např. zájem na dostupnosti území integrovaným záchranným systémem, jak je požadováno v zadání změny, nebo zájem na zajištění nezbytné veřejné infrastruktury hospodárným a šetrným způsobem, pokud neexistuje jiné rozumné řešení, apod.

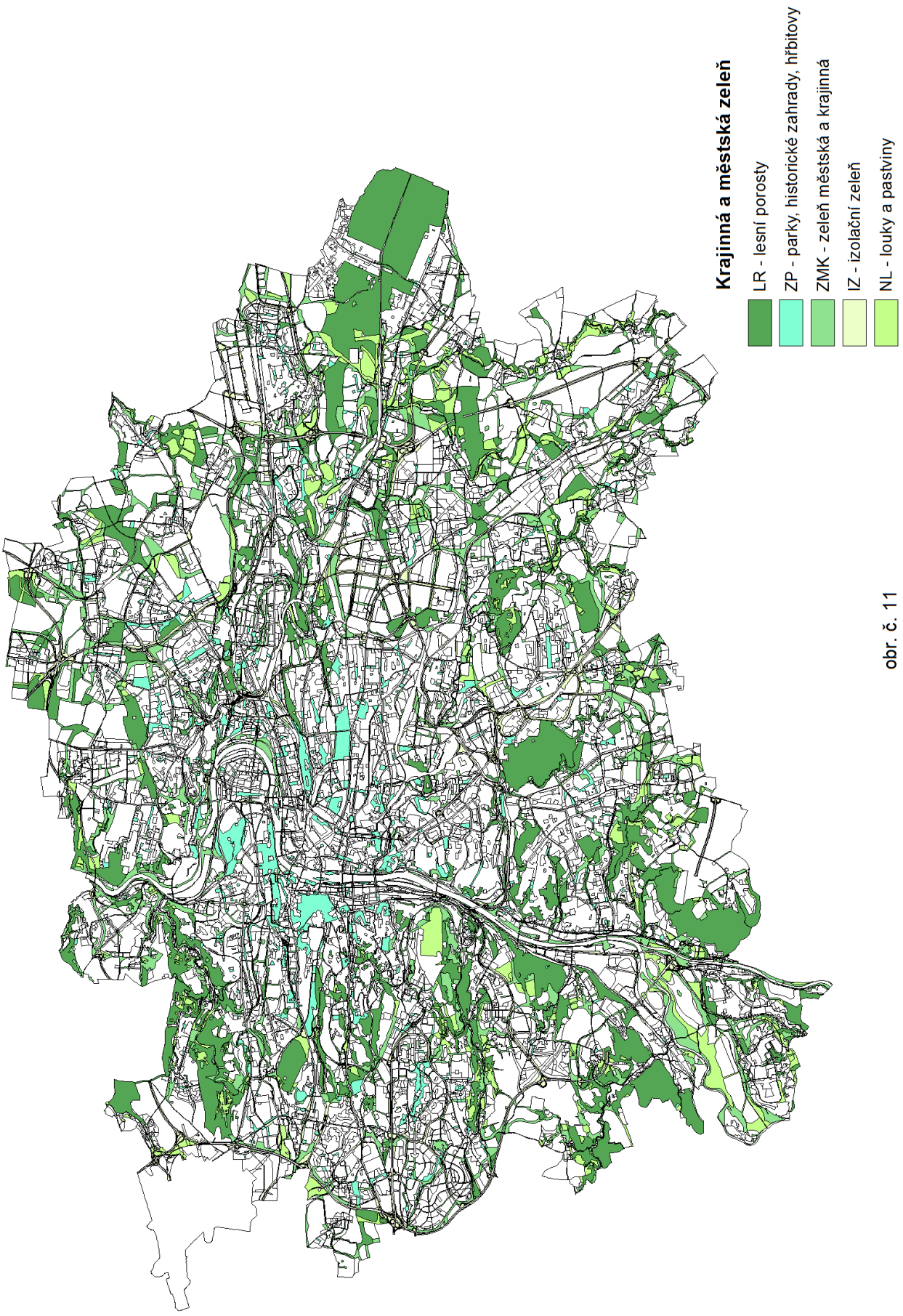
To je plně v souladu s cíli a úkoly územního plánování, které má podle § 19 1) písmeno c) za úkol *„prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,“* a podle písmena m) *„vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,“.*
Platí tedy, že v následných řízeních musí být zdůvodněno, proč a jakým způsobem veřejný zájem vyjádřený potřebou dopravního spojení převažuje veřejný zájem ochrany přírody.

V souladu se zadáním je doposud směrná možnost posunu hranic mezi plochami zeleně kompenzována tím, že je podmíněně přípustné využití přípustné ve vyjmenovaných plochách zeleně v případě přímého sousedství s takovými plochami a za stanovených podmínek. Přiměřená míra flexibility plánu není na úkor ochrany hodnot v plochách zeleně. Jako výsledek veřejného projednání je doplněna možnost revitalizace vodních toků, důvodem je umožnit drobné korekce toku při revitalizaci v plochách zeleně.

6d) IZ – izolační zeleň
Kromě splnění obecných požadavků zadání je návrh beze změny. V souladu se zadáním je doposud směrná možnost posunu hranic mezi plochami zeleně nahrazena tím, že je podmíněně přípustné využití přípustné ve vyjmenovaných plochách zeleně v případě přímého sousedství s takovými plochami a za stanovených podmínek. Přiměřená míra flexibility plánu není na úkor ochrany hodnot v plochách zeleně.

6e) NL – louky a pastviny
V souladu se zadáním bylo v NL navrženo podmíněně přípustné umístění nekrytých veřejně přístupných hřišť bez stavebního zázemí a plošných zařízení a liniových vedení technické infrastruktury, avšak jako výsledek dohodového jednání s dotčeným orgánem byla možnost umístění hřišť z návrhu zcela vypuštěna. Návrh zajišťuje přiměřenou obslužitelnost sousedních ploch dopravní a technickou infrastrukturou. Výčet podmíněně přípustného využití nebyl rozšířen o zadáním uvažované umístění zahradních restaurací a rozhleden, neboť s touto částí zadání nesouhlasil dotčený orgán (OŽP MHMP, dnes OCP MHMP). V souladu s výsledky společného jednání neplatí pro NL v jiných plochách zeleně uplatněná náhrada směrné možnosti posunu hranic mezi plochami zeleně podmíněně přípustným využitím obvyklým (hlavním a přípustným) ve vyjmenovaných plochách zeleně na sousedních pozemcích. Jako výsledek veřejného projednání je doplněna možnost revitalizace vodních toků, důvodem je umožnit drobné korekce toku při revitalizaci v plochách zeleně.

Plochy krajinné a městské zeleně, kterých se výše zmíněné změny týkají, jsou vyznačeny na obr. č. 11.


Krajinná a městská zeleň
LR - lesní porosty
ZP - parky, historické zahrady, hřbitovy
ZMK - zeleň městská a krajinná
IZ - izolační zeleň
NL - louky a pastviny

obr. č. 11

(7) **Pěstební plochy (obr. 12)**

V úvodním odstavci je upřesněno, které odstavce kapitoly (6) lze pro kapitolu (7) aplikovat. Původně uvedené odstavce 5), 6) a 7) nebyly aplikovatelné. V souladu se zadáním je doposud směrná možnost posunu hranic mezi plochami kategorie Příroda, krajina a zeleň (nyní Plochy přírodní, krajinné a městské zeleně) a Plochami pěstebními – sady zahrady a vinice, kompenzována podmíněně přípustným využitím přípustným (rozuměj hlavním a přípustným) ve vyjmenovaných pěstebních plochách, v případě přímého sousedství s takovými plochami a za stanovených podmínek.

Původně směrné rozhraní mezi plochami uvnitř kategorie Příroda, krajina a zeleň (nyní Plochy přírodní, krajinné a městské zeleně) a uvnitř kategorie Pěstební plochy (s výjimkou OP) je nahrazeno možností posuzovat jako podmíněně přípustné využití přípustné v rámci těchto kategorií navzájem. Cílem je zajistit žádoucí flexibilitu využití pěstebních ploch při jejich zachování pro pěstební účely nebo umožnit jejich snadnou transformaci na jiný typ městské zeleně. Plochy OP - orné půdy a NL - louky a pastviny jsou z této možnosti vzhledem ke svému odlišnému charakteru (produkční funkce) vyňaty.

7a) PS – sady, zahrady a vinice

Kromě výše uvedeného je v souladu se zadáním a s ohledem na požadavky praxe nově vloženo využití pro dětská hřiště a dále umožněno podmíněně přípustné využití pro vozidlové komunikace za podmínek obdobných, jak je zdůvodněno u ploch LR a ZMK. Cílem je v případě dětských hřišť podpořit rekreační funkci městských sadů a v případě vozidlových komunikací kontrolovaným způsobem umožnit hospodárné vedení dopravní infrastruktury.

7b) PZA – zahradnictví

Na základě připomínek k zadání je vloženo podmíněně přípustné umístění plošných zařízení dopravní a technické infrastruktury za stanovených podmínek. Cílem je kontrolovaným způsobem umožnit hospodárné vedení dopravní a technické infrastruktury. Po společném projednání je korigována připomínkovaná formální duplicita podmíněně přípustného umístění technické infrastruktury jak pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím, tak nad rámec potřeb dané plochy.

7c) PZO – zahrádky a zahrádkové osady

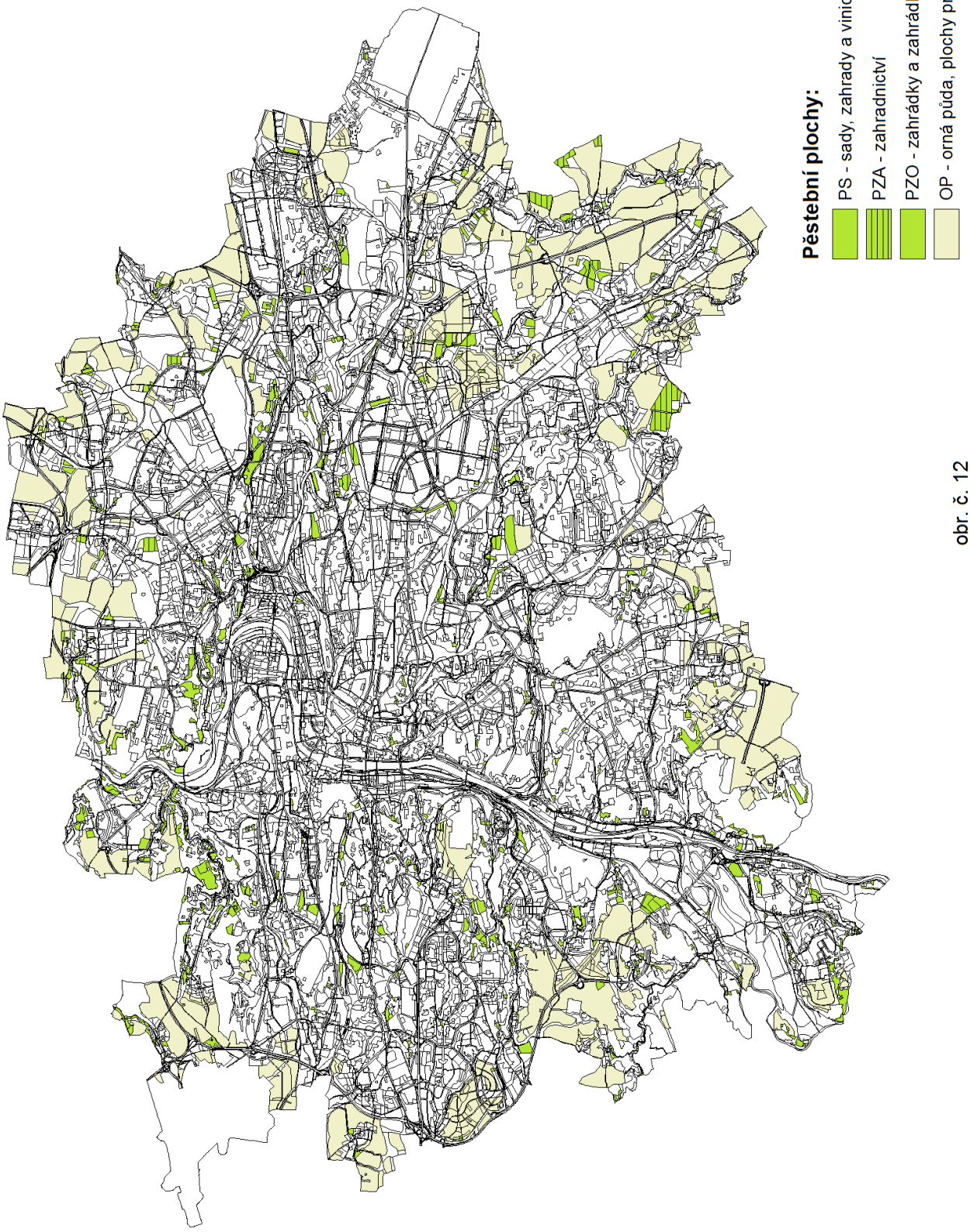
V souladu se zadáním a s ohledem na požadavky praxe je nově vložena podmíněně přípustná možnost umístění vozidlových komunikací na hranicích plochy, způsobem minimalizujícím zásahy do stanoveného využití; cílem je kontrolovaným způsobem umožnit hospodárné vedení dopravní a technické infrastruktury. Po společném jednání je korigována připomínkovaná formální duplicita podmíněně přípustného umístění technické infrastruktury jak pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím, tak nad rámec potřeb dané plochy.

7d) OP – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny

V souladu se zadáním je umožněno podmíněně přípustné umístění vozidlových komunikací a plošných zařízení dopravní infrastruktury. Nad rámec zadání, ale v jeho duchu, je umožněno též podmíněné umístění plošných zařízení technické infrastruktury bez přívlastku „nezbytná“; cílem je kontrolovaným způsobem umožnit hospodárné umístění infrastruktury v území. Výsledkem společného jednání je upřesnění druhu přípustných staveb na stavby zemědělské prvovýroby.

Komunikace vozidlové jsou podmíněně přípustné nad rámec požadavků schváleného zadání změny a v souladu se stavebním zákonem § 18 (5) nejen pro obsluhu produkční zemědělské funkce plochy, ale obecně. Cílem je zajistit přiměřenou prostupnost území.

Plochy pěstební, kterých se výše zmíněné změny týkají, jsou vyznačeny na obr. č. 12.


Pěstební plochy:
PS - sady, zahrady a vinice
PZA - zahradnictví
PZO - zahrádky a zahrádkové osady
OP - orná půda, plochy pro pěstování zeleniny

obr. č. 12

Bod 17. ***Oddíl 6*** - Název kapitoly je přizpůsoben platné legislativě.

Bod 18.

Bod 19.

Bod 20.

Je provedena formální korekce textu v souladu s úpravami ostatních částí přílohy č. 1. obecně závazné vyhlášky č.32/1999 Sb. hl. m. Prahy, v platném znění. Obsahově zůstává text oddílu 6 beze změny.

Bod 21.

Oddíl 7 **Podmínky prostorového uspořádání**

Původní oddíl 7 - Rozsah závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se ruší a nahrazuje Podmínkami prostorového uspořádání. Důvodem je skutečnost, že směrné části územního plánu jsou nahrazeny závaznými v plném rozsahu, a začleněny do přílohy č. 1. obecně závazné vyhlášky č.32/1999 Sb. hl. m. Prahy, v platném znění. Cílem je přiblížit územní plán hl. m. Prahy co nejvíce standardu územního plánu ve smyslu zákona 183/2006 Sb., o územním plánování stavebním řádu (stavební zákon) a jeho následných novel. Ustanovení § 188 (3) druhá věta sice umožňuje i nadále udržovat směrnou část územního plánu, avšak v kontextu s ustanoveními novely stavebního zákona - zákona č. 350/2012 Sb. by tvořil územní plán při zachování směrné části na dlouhou dobu nesourodý dokument, o jehož úpravách se v minulosti rozhodovalo jiným postupem (nyní zpochybňovaným jako protiprávní) než o změnách. Uplatňování přechodných opatření bude tedy navrhovanou změnou Z2832/00 omezeno na nezbytné minimum, což zjednoduší a zprůhlední práci s tímto územně plánovacím dokumentem.

Původně směrné části územního plánu jsou návrhem změny Z2832/00 řešeny tak, že jsou nahrazeny závaznou podmínkou, obvykle stanovenou s jistou mírou volnosti - v případě koeficientů podlažních ploch v daném rozmezí max. jednoho stupně tak, aby nová úprava v rámci možného podmíněně přípustného využití v koncepčně odůvodněných případech umožnila malé odchylky, aby byla zachována koncepční kontinuita plánu a aby oprávněné očekávání vlastníků pozemků, investorů a dalších subjektů nebylo dopady nové úpravy omezeno nad přijatelnou míru.

Oddíl 8 (dříve Míra využití území a prostorové uspořádání) byl přečíslován na **oddíl 7.** a přejmenován na **Podmínky prostorového uspořádání**.

Pododdíl 7a) Míra využití území je přejmenován na Míru využití ploch v souladu s pojmy stavebního zákona. Vyjádření podmínek prostorového uspořádání v plochách vymezených grafickou částí územního plánu je navrženo jako závazné. Podmínky jsou formálně upřesněny, přípustná míra využití je pro rozvojové a transformační plochy uvedena jako maximální a je vyjmenováno, ve kterých plochách je stanovena. Důvodem je předejít nejistotám při výkladu platnosti tohoto nástroje. Nově je upřesněn výklad stabilizovaného území a jeho vztah k typu struktury zástavby a výškovým hladinám, uvedeným v územně analytických podkladech. Územně analytické podklady podle § 25 zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, slouží mimo jiné jako podklad pro rozhodování v území. Odkazy na příslušné kapitoly ÚAP byly změněny či doplněny v souladu s aktualizovanou verzí ÚAP 2016. Tato úprava by měla vyjasnit doposud ne vždy správné chápání přípustné míry zásahů do stabilizovaného území. Pro stabilizovaná území je upřesněno, jak je třeba posuzovat soulad s charakterem území (v souladu se stavebním zákonem a ve vazbě na Pražské stavební předpisy), zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající struktury, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy, které charakter stávající zástavby popisují. Podrobnější údaje jsou k dispozici v ÚAP , v kapitole 200 Město, zejména v textové části 221 Strukturální typy lokalit, ve výkresech 221 Struktura městských lokalit a v části 223 Výškové uspořádání, zejména 223

Podlažnost, Střešní krajina a Výška obvodových linií střech. Pro podrobnější posouzení slouží též výkresy Absolutní výška hladin zástavby a Střední výšky ulic. Tyto podklady jsou relevantním podkladem pro posouzení případné odchylky od stávající struktury ve stabilizovaném území a v historických jádrech bývalých samostatných obcí. Zvolený přístup má za cíl ve stabilizovaných územích chránit stávající charakter a jeho hodnoty způsobem, který svojí podrobností nepřekročí možnosti územního plánu.

Obecné podmínky týkající se míry využití ploch ve stabilizovaných, transformačních a rozvojových plochách jsou popsány v odst. (1) až (6) a odpovídají stávající úpravě s tím, že v odst. (3) je upřesněno, že je při posuzování záměrů ve stabilizovaných plochách nutno zohlednit charakter území ve smyslu Pražských stavebních předpisů (PSP).

V odst. (6) se uvádí, že koeficient podlažních ploch (KPP) se stanovuje z vymezené plochy záměru, resp. společně řešeného celku ve smyslu PSP. Toto opatření odstraňuje problémy při výpočtu koeficientu podlažních ploch (KPP) z celé plochy s rozdílným způsobem využití, může mít ale za následek, že část KPP při takovémto postupu zůstane nevyužita. Tento převis znamená, že i při využití navýšeného koeficientu podlažních ploch podmíněně přípustného (KPPp) nedojde k překračování bilanční kapacity plánu.

Tabulka, stanovující závazný kód míry využití ploch, tvořený koeficientem podlažních ploch a koeficientem zeleně, je z Metodického pokynu k platnému územnímu plánu přesunuta do výrokové části, čímž se potvrzuje její závaznost. Závazné prvky tabulky jsou: kód míry využití plochy, koeficient podlažní plochy, podmíněně přípustný koeficient podlažní plochy a koeficient zeleně.

Kód míry využití plochy je vyjádřen písmenným kódem míry využití území ve výkrese č. 4. Kódům příslušející závazné číselné hodnoty koeficientu podlažních ploch a koeficientu zeleně jsou nově uvedeny v tabulce míry využití ploch ve výroku. Koeficient podlažních ploch (KPP) je stanoven (stejně jako v doposud za směrnou považované části územního plánu) jako maximální přípustný bez stanovení dalších podmínek. Jeho hodnotu není nutné dodržet, ale není možné ji překročit. V praxi se někdy vyskytují situace, kdy by bylo mírné překročení stanovené hodnoty žádoucí. Jsou to jednak plochy s mírou využití A, která se ukázala být v pražských podmínkách nízká, jednak v plochách navazujících na stávající zástavbu, kde plánem stanovený přípustný koeficient nezohledňuje vždy přesně konkrétní situaci místa a neumožňuje umístit hmotu, která by vhodným způsobem navázala např. na hlavní římsu, uliční čáru a hloubky zástavby apod. V takových případech, kdy je to v zájmu dotvoření již existujícího prostorového utváření, by bylo vhodné připustit umístění stavby mírně přesahující stanovený přípustný KPP. Nově je proto navrženo za splnění určitých podmínek využít rozmezí nad stanovený KPP, které je shora ohraničené v tabulce uvedenou hodnotou nejvyššího podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch (KPPp) a odpovídá s výjimkou nejvyšší míry využití K jednomu stupni. Pro míru využití plochy K je stanoveno KPPp 3,8 (navýšení o cca 20 %), což odpovídá rozmezí, které je obvyklé pro rozdíl jednoho stupně u vyšší míry využití ploch. Podmínky související s utvářením vhodné prostorové struktury a jejího prověření pomocí digitálního modelu jsou na základě požadavků Ministerstva kultury ze společného jednání doplněny o podmínku, že se stavba nachází mimo území plošné památkové ochrany. Tato úprava s ohledem na předpokládanou výjimečnost uplatňování z hlediska celkových kapacit nepředstavuje významné zvýšení. Uplatnění KPPp je vždy striktně závislé na posouzení konkrétního záměru z hlediska místních podmínek a prokazatelných logických vazeb na prostorové prvky okolní zástavby; prostorové působení musí být prověřeno pomocí Digitálního

modelu zástavby a zeleně hl. m. Prahy (DMZZ)[4]. Navýšení by se nemělo uplatňovat v lokalitách, kdy už k navýšení formou úpravy v minulosti došlo.

Tabulka míry využití ploch dále obsahuje závazný koeficient zeleně, který je stanoven jako minimální a určen v závislosti na průměrné podlažnosti (shodně s doposud za směrnou považovanou částí územního plánu). Při uplatnění KPPp nedochází ke snížení koeficientu zeleně (KZ), zatímco pokud by se jednalo o změnu územního plánu, pak by výsledkem byla změna kódu míry využití, která s sebou kromě zvýšení KPP obvykle nese i snížení KZ. Průměrná podlažnost není závazným prvkem územního plánu a v žádném případě ji nelze považovat za stanovení výšky, jak bylo někdy mylně vykládáno. Znalost teoretické průměrné podlažnosti je ale potřebná pro stanovení příslušných koeficientů zeleně ze závazně daného rozpětí. Závazný koeficient podlažních ploch je definován jako podíl HPP a vymezené plochy posuzovaného záměru. Dále je v tabulce uveden jako příklad informativní typický charakter zástavby.

Jako výsledek vypořádání připomínek ze společného jednání a veřejného projednání byly do oddílu 7, části 7a), vloženy další odst. (7) až (13); důvodem je potřeba ukotvit v nich stanovený postup výpočtu koeficientu podlažních ploch a zeleně jako závazné postupy. Tyto postupy se neliší od postupů stanovených doposud platným Metodickým pokynem a týkají se odstavců:

(7) stanovení hrubé podlažní plochy pro účely výpočtu KPP, kde u nadzemních podlaží je HPP stanovena totožně jako v PSP, v případě podzemních podlaží je stanoveno, co je započitatelná plocha;

(8) stanovení minimální započitatelné plochy zeleně, odvozené z koeficientu podlažních ploch a průměrné podlažnosti;

Smysl ustanovení se v předchozích bodech oproti stávající úpravě nemění.

Dále se uvádí:

(9) předepsaný podíl plochy zeleně na rostlém terénu a umělém povrchu. Zde dochází změnou ke snížení předepsaného podílu zeleně na rostlém terénu na 50 %. Dále je podmínečně stanoveno, že v případě, kdy místní podmínky neumožňují jiné rozumné řešení, lze v nejmenším možném rozsahu připustit nižší podíl zeleně na rostlém terénu než 50 %, a to za podmínky, že vegetační vrstva zeleně na umělém povrchu bude minimálně 2 m.

Tato změna nabízí řešení pro případy, kdy byly prováděny úpravy koeficientu zeleně při zachování koeficientu podlažních ploch z důvodů místních podmínek, které neumožňovaly KZ zcela naplnit na rostlém terénu.

(10) plocha, pro niž se stanovuje KZ, je obdobně jako v případě KPP míněna pro vymezenou plochu záměru, resp. společně řešený celek, ze stejných důvodů (jednoznačné stanovení plochy, z níž se KZ počítá).

(11) postup při výpočtu průměrné podlažnosti z plochy pro vymezenou plochu záměru, resp. společně řešený celek, ze stejných důvodů jako v odst. (6) a (10).

(12) je uvedena definice zastavěné plochy, která odpovídá definici v PSP s tím rozdílem, že logicky zohledňuje pouze nadzemní podlaží.

Po společném jednání vložený odst. (7) se v návaznosti na odstavce vložené po veřejném projednání přečíslovává na odstavec (13) a vkládá se s ním související tabulka již platných kódů míry využití S, upravující podmínky stanovení speciálního koeficientu míry využití území ve zcela výjimečných případech, např. v proluce v centru města apod. Kódy míry využití S jsou součástí závazné části územního plánu ve výkrese č. 4 – Plán využití ploch, v souladu se zadáním, a protože jejich hodnoty

[4] Zásady pro zpracování zákresů do panoramatických pohledů jsou uvedeny v Příloze B Odůvodnění

nelze vyčíst z tabulky Míry využití ploch, je nutné je ve výroku uvést samostatně. V případě kódů S platí zdůvodnění uvedené v bodě 1. Legislativní důvody (ad 2. Kódy změněné úpravami), zejména to, že upravené kódy míry využití území se staly stabilní součástí aktualizovaného stavu územního plánu a po změně Z 1000/00 vydané opatřením obecné povahy č. 6 jsou součástí výkresu č. 4 – Plán využití ploch, který se změnou dle zadání nemění. Na základě úpravy, získané v dobré víře, bylo v mnoha případech vydáno pravomocné územní rozhodnutí a došlo k realizacím staveb. Zpochybnění úprav a jejich nezapracování do závazné části územního plánu sebou nese riziko destabilizace stavu dlouhodobě považovaného za právní stav, hrozí způsobit škody jak v soukromém, tak ve veřejném sektoru (zejména v důsledku soudních žalob o náhradu škod ze strany investorů směřujících na hlavní město Prahu). Zdůvodnění jednotlivých kódů S je provedeno stejně jako u ostatních upravovaných kódů prostřednictvím podrobnějších studií, které jsou v příloze E Odůvodnění.

Kód míry využití S je součástí grafické části územního plánu a nelze jej zrušit, jeho uplatnění však vyžaduje individuální posouzení a důkladné zdůvodnění nemožnosti splnit podmínky dané škálou koeficientů A – K.

Pro potřeby posouzení praktické aplikace KPP a KPPp je Odůvodnění doplněno o informativní přílohu K – Koeficienty a struktury, která dokumentuje formou katalogu realizovaných příkladů jednotlivé koeficienty míry využití ploch.

(14) Podmíněně přípustné umístění stavby s mírou využití vyšší, než je KPP uvedený v plánu, ale max. v rozmezí jednoho stupně, zajišťuje dostatečnou flexibilitu při řešení individuálních situací tak, aby byly zachovány a posíleny urbanistické hodnoty místa. Proto jsou stanoveny podmínky, které z výjimky vylučují území plošné památkové ochrany, dále stanovují, že vyšší míra využití je nezbytná pro zachování prostorových hodnot a místní podmínky veřejné infrastruktury to umožňují, a za třetí musí být záměr s kladným závěrem prověřen s využitím Digitálního modelu zástavby a zeleně hl. m. Prahy. Tento návrh neznamená riziko nepřiměřeného nárůstu bilancovaných kapacit v území, protože se zároveň uplatňuje způsob výpočtu koeficientů podlažních ploch a zeleně z plochy posuzovaného záměru, nikoli z celé funkční plochy. Přípustné umístění stavby s KPPp se vztahuje ke konkrétní stavbě záměru a nepředstavuje plošné zvýšení míry využití území určené plánem, a proto není do územního plánu zaznamenáváno. Nehrozí tak opakované navyšování.

Závazně stanovená míra využití území i při zavedení podmíněně přípustného rozmezí pro KPPp v hodnotě rozmezí jednoho stupně v omezeném počtu případů bude znamenat významné snížení bilančně nekontrolovatelného nárůstu hrubých podlažních ploch ve srovnání se stavem, kdy byly prováděny úpravy územního plánu podle § 188 (3) druhá věta, tzn. rozhodnutím úřadu územního plánování.
(15) Nově stanovené podmínky, že odchylky, které jsou větší než 1 stupeň míry využití plochy nebo odchylky v podmíněně přípustném rozmezí, které nesplní stanovené podmínky, jsou nepřípustné (resp. vyžadují změnu územního plánu), a že ve stabilizovaných plochách jsou odchylky od charakteru území nepřípustné (resp. vyžadují změnu územního plánu), **naplňují jeden ze zásadních cílů změny, reagovat na judikaturu, podle níž je míra využití ploch závazným prvkem územního plánu a lze ji měnit pouze změnou.**

Ostatní odstavce oddílu 7 (dříve oddíl 8), pododdílu 7a) počínaje odst. (16) až po odst. (19) řeší podmínky pro tzv. nerozvojová území, což jsou území stanovená po záplavách v r. 2002 změnou územního plánu č. 720/00 s cílem zamezit další výstavbě v záplavových územích tam, kde byly dříve územním plánem vymezeny zastavitelné plochy. Pro podmíněně přípustné stavební úpravy stávajících staveb a umísťování doplňkových staveb v souladu se způsobem využití vymezené plochy, a pro umísťování nezbytné dopravní a technické infrastruktury v nerozvojových územích je doplněna podmínka souladu s limity území, zejména s limity vyplývajícími z vodního zákona.

Možnost nástaveb a zvětšení půdorysu staveb v nerozvojových územích je oproti původní úpravě vypuštěno, tak aby se zabránilo nežádoucímu rozšiřování zástavby v záplavových územích.

Pododdíl 7b) Výšková regulace je nově koncipován při zachování podmínek posuzování dopadů na panorama města, na urbanistickou koncepci a strukturu zástavby. Úloha orgánů památkové péče při posuzování není návrhem dotčena. Složitější konstrukce výškové regulace, kterou se nepodařilo projednat ve změně územního plánu č. Z2733/00, byla nahrazena jednoduššími podmínkami, vztaženými ke dvěma nově textově definovaným oblastem výškové regulace při zachování jejich grafického vymezení čarou zákazu výškových staveb ve výkrese č. 4 územního plánu. V tomto případě nevyužívá řešení návrhu změny Z2833/00 možnost danou zadáním - revidovat hranici zákazu výškových staveb - a komplexnější řešení této problematiky ponechává na novém územním plánu.

(1)

Oblast 1, která zahrnuje území uvnitř hranice zákazu výškových staveb, a na rozdíl od původní úpravy navíc všechny památkové rezervace a zóny a dochovaná historická jádra bývalých samostatných obcí, má logicky nejpřísnější regulaci. Cílem je ochrana hodnot historicky i urbanisticky cenných částí města. V této oblasti je proto možné pouze umístění drobných výškových dominant, což je obdobné omezení, jako v původní úpravě. Bylo zvoleno takové vymezení Oblasti 1, které nevyžaduje změnu výkresové části, protože se váže ke stávajícímu vymezení zákazu výškových staveb a k vymezení historických jader bývalých obcí a dále k uvedeným plošně vymezeným limitům památkové ochrany (rezervace, zóny). Cílem úpravy je ochrana nejhodnotnějších částí města před narušením panoramatu. Pro historická jádra lze v ÚAP identifikovat ve výkresech a v textu výškovou hladinu i počet podlaží (obvykle 8-12 m při 2 NP) a odpovídající strukturu (vesnická struktura). Podrobnější údaje jsou k dispozici v ÚAP, v kapitole 200 Město, zejména v textové části 221 Strukturální typy lokalit, ve výkresech 221 Struktura městských lokalit a v části 223 Výškové uspořádání, zejména Podlažnost, Střešní krajina a Výška obvodových linií střech. Pro podrobnější posouzení slouží též výkresy Absolutní výška hladin zástavby a Střední výšky ulic. Tyto podklady jsou relevantním podkladem pro posouzení případné odchylky od stávající struktury ve stabilizovaném území a v historických jádrech bývalých samostatných obcí. V ÚAP uváděné charakteristiky v zásadě odpovídají původní regulaci, která z nich vycházela, a lze je využít při posuzování záměru. Zvolený přístup má za cíl chránit stávající historický charakter a jeho hodnoty způsobem, který svojí podrobností nepřekročí možnosti územního plánu.

Oblast 2 zahrnuje zbytek území města, kde jsou výškové stavby přípustné při splnění stanovených podmínek prostorového posouzení a splnění daných kritérií zvláštní přípustnosti. Tato kritéria mají za cíl zajistit, že výškové stavby, pokud budou přípustné, nebudou mít negativní dopady ani do chráněného panoramatu, ani do prostorových podmínek v nejbližším okolí, naopak, podmínkou je, aby byly pro město i lokalitu přínosem.

Požadavek přihlédnutí k místní struktuře a výškové hladině je nově zformulován tak, aby formulace nebyla v rozporu se stavebním zákonem. Obecně platí, že je nutné posuzovat stavby s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy, v nichž jsou struktura zástavby a stávající výškové hladiny uvedeny. Územně analytické podklady podle § 25 zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, slouží mimo jiné jako podklad pro rozhodování v území.

(2)

Vymezení oblastí výškové regulace hranicí zákazu výškových staveb se ve výkresové části nemění, avšak místo ostrého rozhraní empiricky stanovené čáry, která navíc nesleduje hranice pozemků, bylo zvoleno vymezení hranice zákazu výškových staveb myšleným rozhraním o šířce 25 m od osy

čáry směrem do oblasti 1. Cílem je pokud možno eliminovat problémy, vznikající při posuzování pozemků v těsné blízkosti této čáry, např. v případě nestejných podmínek pro pozemky, které čára vymezující zákaz výškových staveb dělí. Dopady působení výškových staveb nemohou být jednoznačně dány přesnou hranicí a také grafické vymezení hranice zákazu výškových staveb má jistou míru nepřesnosti. Podmínky proto nově stanovují, že v takto vymezeném 25 m širokém pásu je nutno posoudit výškové a objemné stavby stejně, jako v oblasti bez zákazu výškových staveb. Jako výsledek vyhodnocení připomínek z veřejného projednání jsou podmínky doplněny o podmínku, že hranice výškových staveb vede mimo hranici posuzovaného pozemku. Toto doplnění podporuje cíl úpravy, tj. v odůvodněných případech umožnit stejné podmínky pro pozemky, které čára vymezující zákaz výškových staveb dělí. Teprve na základě tohoto posouzení je možné o jejich přípustnosti rozhodnout. Pro památkové rezervace a zóny a pro historická jádra bývalých obcí toto „měkké“ rozhraní stanoveno není. U památkových rezervací a zón se uplatňují zvláštní předpisy, které územní plán respektuje. U historických jader vymezených v územním plánu není vzhledem k jejich drobnému rozsahu a charakteru uplatnění „měkkého“ rozhraní navrženo.

(3) a (4)
Pro výškové, převýšené a rozměrné stavby jsou těmito odstavci definovány 3 základní podmínky, které je nutno splnit, aby mohla být taková stavba posouzena jako přípustná. Mezi výškové stavby jsou zařazeny i stavby rozměrné, jejichž parametry nemusí dosahovat parametrů výškové stavby, avšak výrazně se projevují jak v dálkových pohledech a panoramatech, tak v lokální struktuře. Cílem stanovených podmínek je, aby dopady do panoramatu a struktury města byly pozitivní nebo alespoň nebyly negativní, přičemž dopadem, který není negativní, se nemíní vždy nulový dopad; předpokládá se, že i významný projev v panoramatu města může být pozitivní, jak tomu u obdivovaných dominant z minulosti často je. Musí však jít o dopady podtrhující hierarchii městské struktury v širším kontextu. Hodnotí se nejen vizuální dopady, ale podle písmena b) též soulad s celkovou urbanistickou koncepcí, jako je významové a funkční dotváření místa. V lokálním měřítku se podle písmena c) hodnotí zapojení stavby do stávající urbanistické struktury a přínos stavby pro kompoziční hodnoty místa. Opatření má přispět ke zvýšení kvality zásahů do městské struktury a panoramatu.

(5) - dříve odst. (11) oddílu 8 a (6) - dříve odst. (12) oddílu 8 – tyto odstavce se obsahově nemění.

(7)
Formální podmínky pro posouzení staveb nejsou součástí výroku, a proto jsou uvedeny v příloze B Odůvodnění - Zásady pro zpracování zákresů do panoramatických pohledů - jedná se výhradně o technické podmínky prověření záměrů ve 3 D modelu Prahy.

Původní odstavec (13) oddílu 8 se jako výsledek vyhodnocení připomínek z veřejného projednání nahrazuje odstavcem (8), upraveným tak, aby nebyl v rozporu s § 43 odstavec (3) stavebního zákona, tzn., aby neobsahoval podrobnosti náležející regulačnímu plánu, avšak předepisuje respektovat stávající historický charakter zástavby, zejména strukturu veřejných prostranství, výškovou hladinu, podlažnost a střešní krajinu.

Bod 22. ***Oddíl 8*** (dříve oddíl 9)

Odst. (1) byl po formální stránce upraven.

Bod 23.

Odst. (2): V souladu s obecným zadáním byly veškeré prvky ÚSES s výjimkou doposud směrných interakčních prvků potvrzeny jako závazné. Interakční prvky a ochranné zóny nadregionálních koridorů byly stanoveny jako informativní v souladu s metodikou ÚSES a je doporučeno jejich zohlednění při posuzování změn v území. Interakční prvky (IP) jako doposud směrné prvky nejsou

v legislativě nijak definovány a jsou opatřeními k vytváření územního systému ekologické stability (podle Metodické pomůcky VMŽP 8/2012) a proto jejich uvedení mezi závaznými prvky územního plánu není účelné. Výše uvedená Metodická pomůcka uvádí, že „V územním plánu se zpravidla nevymezují opatření k vytváření systému ekologické stability (doplňkové výsadby, interakční prvky apod.), ale mohou být řešeny v rámci komplexních pozemkových úprav (KPÚ), případně regulačního plánu."

Bod 24. až

Bod 28. Jedná se o formální upřesnění v souladu se zavedenými pojmy.

Bod 29. ***Oddíl 9*** (dříve oddíl 10) - jedná se o formální upřesnění.

Bod 30. Jedná se o formální upřesnění.

Bod 31.

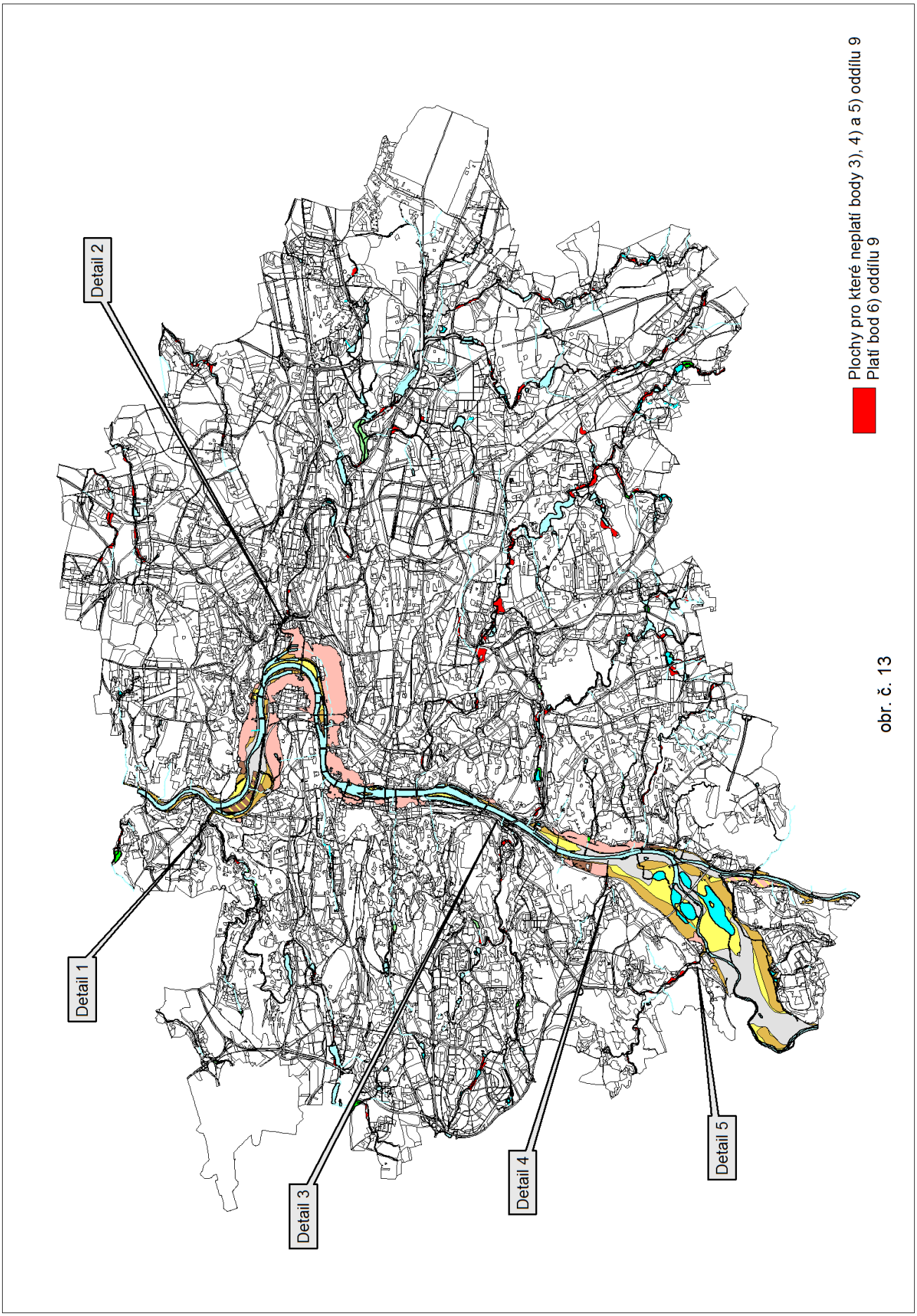
až

Bod 57.

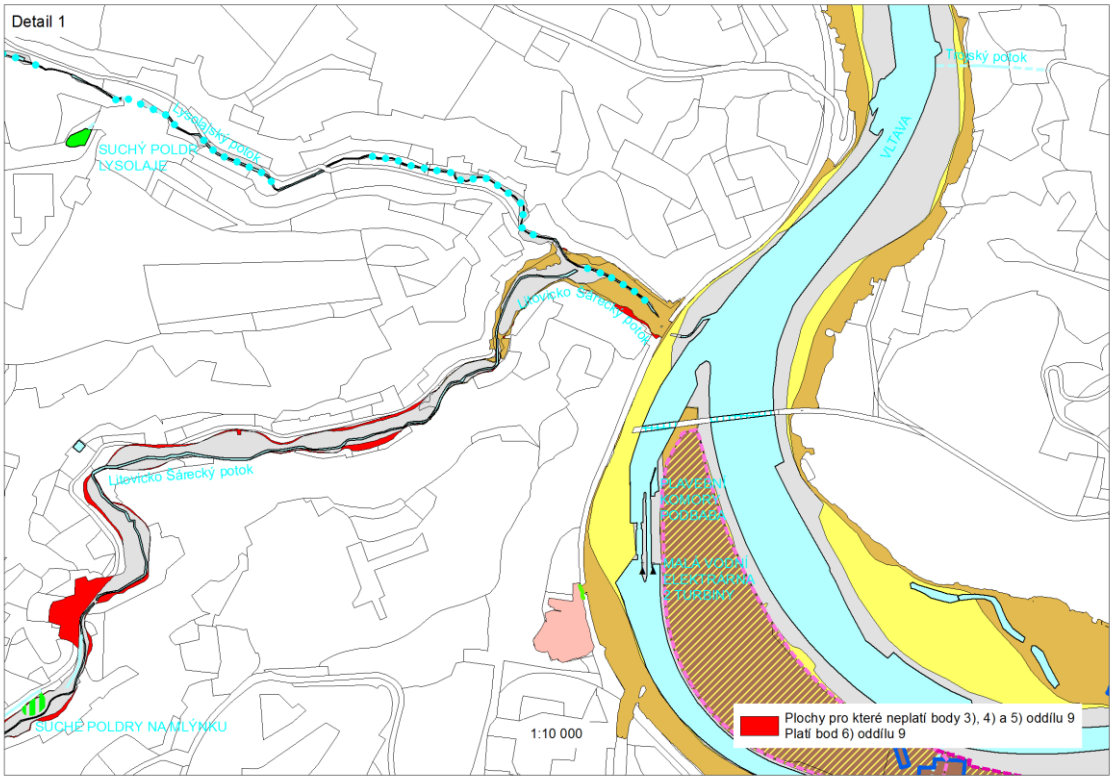
Text odpovídá změně územního plánu Z2746/00 vydané OOP č. 37/2013 s výjimkou upřesnění, že podmínky stanovené územním plánem v průtočném a neprůtočném území se vztahují pouze k záplavovému území na řekách Vltavě a Berounce, nikoli na ostatní malé toky. Tuto korekci si vynutil rozpor mezi plánem stanoveným využitím ploch s rozdílným způsobem využití, s nímž v souladu jsou pozemky využívány, a podmínkami stanovenými změnou Z 2746/00 v kategoriích záplavových území na drobných tocích (obr. 13). Regulativ kategorie průtočná na drobný vodních tocích byl vymezen spolu s vymezením záplavových území (ZÚ) na drobných vodních tocích v ÚP SÚ. Od té doby bylo nově stanoveno ZÚ drobných vodních toků (převyhlášeno), až na malé výjimky, u většiny toků v Praze, ale nebyla s nimi prováděna změna funkčního využití. Dochází tak k tomu, že nově stanovené ZÚ, potažmo územním plánem stanovený regulativ, znemožňují a omezují vlastníky pozemků na jejich právech a očekáváních daných schváleným platným územním plánem. Bylo proto přistoupeno ke změně regulativů ZÚ na drobných vodních tocích s tím, že pro rozhodování o umístění stavby je ke stanovení podmínek výstavby rozhodující stanovisko vodoprávních úřadů a správců vodních toků. Změna se týká části ZÚ, který se bezprostředně nepodílí na převodu podstatné části objemu povodňových průtoků. Omezení daných aktivní zónou se změna netýká.

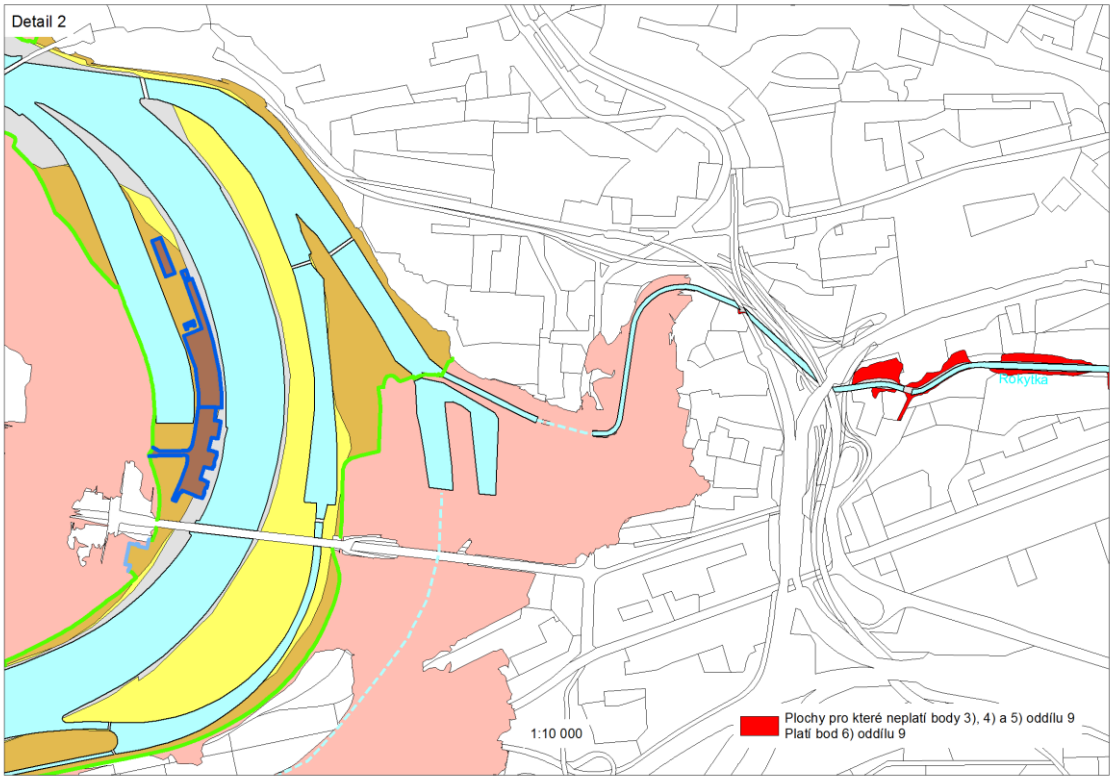
Ve smyslu obecné části schváleného zadání změny Z2832/00 jsou některé pojmy uvedeny do souladu se stavebním zákonem a provedeny drobné formální korekce v zájmu lepší srozumitelnosti.

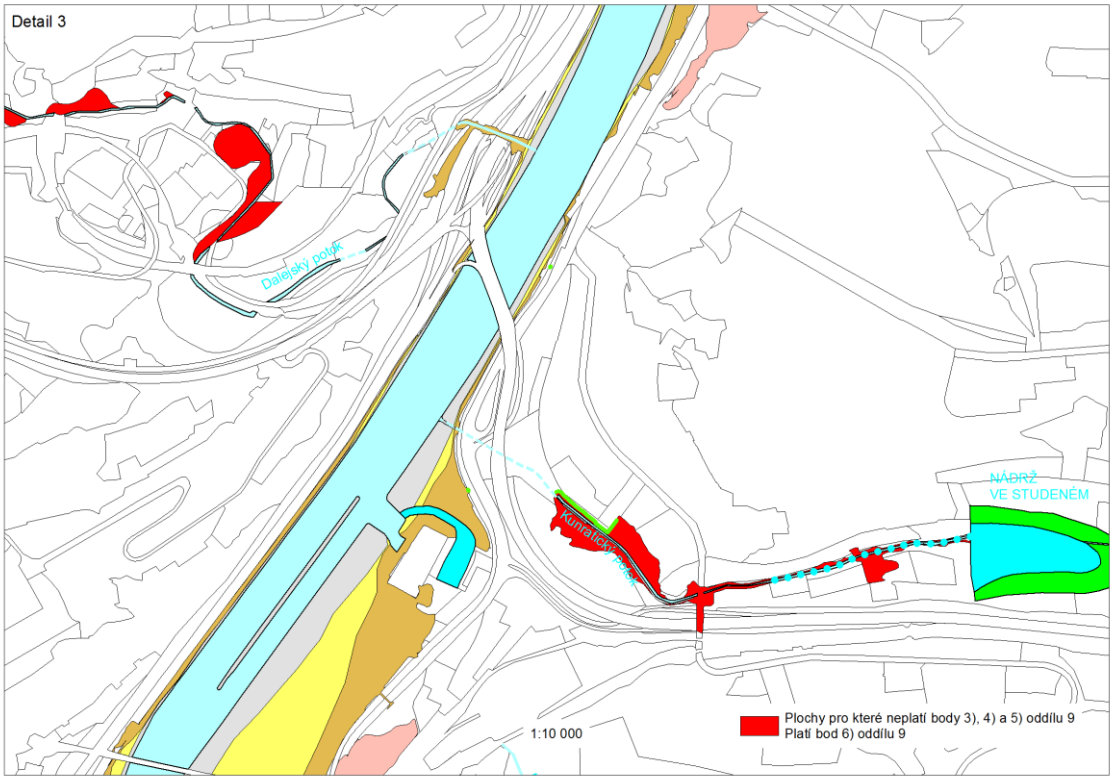
Plochy záplavových území na malých tocích, kterých se výše zmíněné změny týkají, jsou vyznačeny na obr. č. 13 a souvisejících detailech.

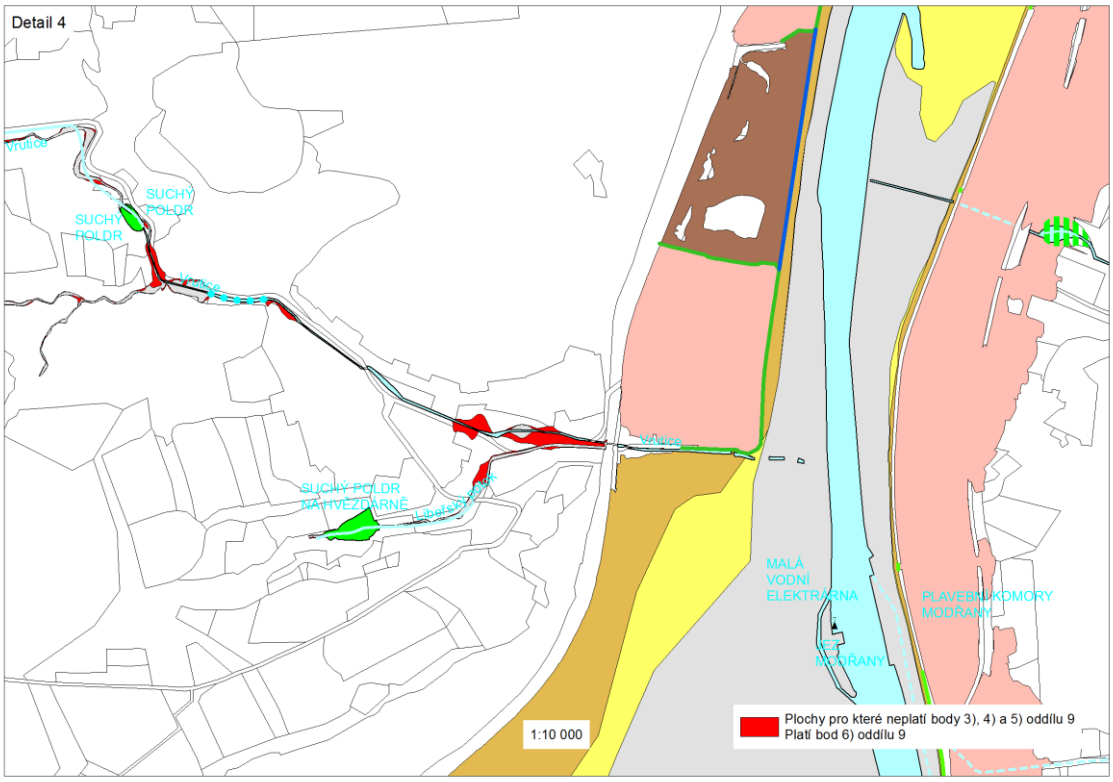

Detail 2
Detail 1
Detail 3
Detail 4
Detail 5
Plochy pro které neplatí body 3), 4) a 5) oddílu 9
Platí bod 6) oddílu 9

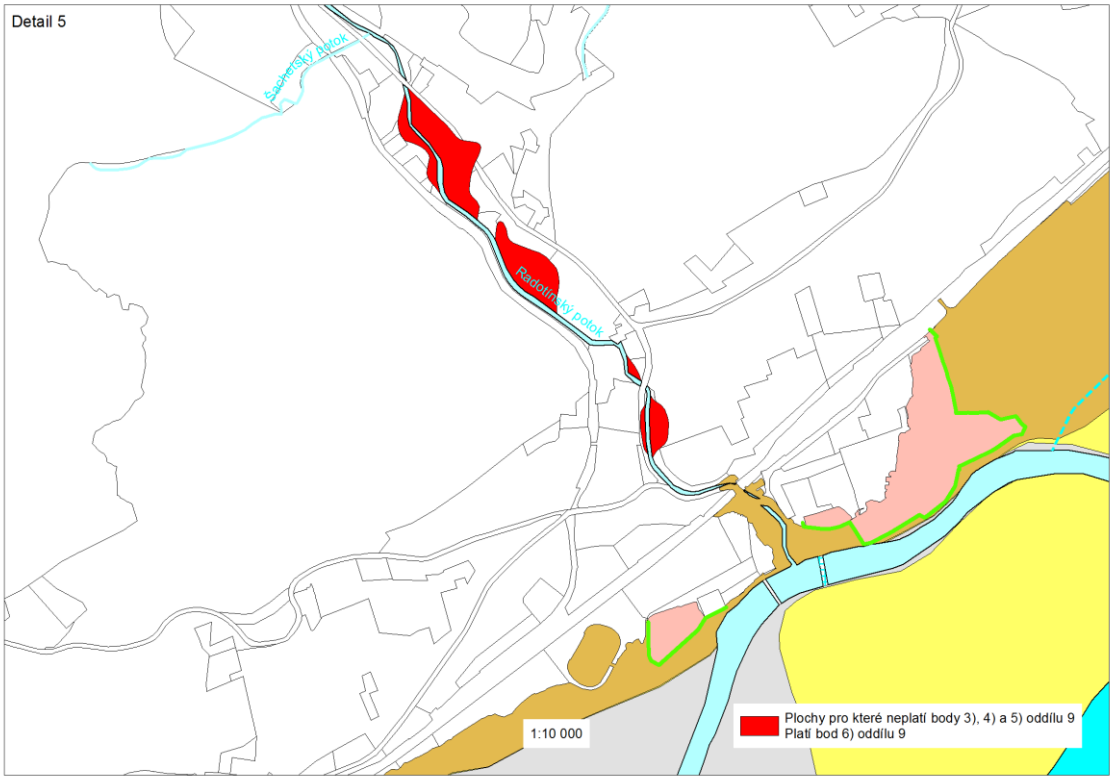
obr. č. 13


Detail 1
Lysolajský potok
SUCHÝ POLDR LYSOLAJE
Litovicko Šárecký potok
Litovicko Šárecký potok
SUCHÉ POLDRY NA MLÝNKU
VLTAVA
Trojský potok
1:10 000
Plochy pro které neplatí body 3), 4) a 5) oddílu 9
Platí bod 6) oddílu 9


Detail 2
Rokytka
1:10 000
Plochy pro které neplatí body 3), 4) a 5) oddílu 9
Platí bod 6) oddílu 9


Detail 3
Dalejský potok
NÁDRŽ
VE STUDENÉM
1:10 000
Plochy pro které neplatí body 3), 4) a 5) oddílu 9
Platí bod 6) oddílu 9


Detail 4
SUCHÝ
POLDR
SUCHÝ
POLDR
SUCHÝ POLDR
MATIVĚZDÁRNÉ
MALÁ
VODNÍ
ELEKTRÁRNA
PLAVEBNÍ KOMORY
MODŘANY
1:10 000
Plochy pro které neplatí body 3), 4) a 5) oddílu 9
Platí bod 6) oddílu 9


Detail 5
Šachetský potok
Radotínský potok
1:10 000
Plochy pro které neplatí body 3), 4) a 5) oddílu 9
Platí bod 6) oddílu 9

Bod 58.

Oddíl 10 (dříve 11)

Na základě obecné části schváleného zadání změny Z2832/00 je upraven pojem „funkční využití“ a nahrazen pouze pojmem „využití“ v souladu se stavebním zákonem a prováděcím předpisem.

Bod 59.

Oddíl 11 Veřejně prospěšné stavby (nový oddíl)

V souladu s platným stavebním zákonem je nově vložen oddíl 11, který se týká veřejně prospěšných staveb (VPS). Dřívější úprava obecně závazné vyhlášky č.32/1999 Sb., hl. m. Prahy splňovala požadavky zákona č.50/1976 Sb. (dříve platný stavební zákon) a v platném znění uváděla VPS pouze v tabulkovém přehledu v příloze č. 2. Veřejně prospěšná opatření územní plán nevymezuje.

(1)

Odstavec odkazuje na seznam VPS, uvedený původně v příloze č. 2 obecně závazné vyhlášky č.32/1999 Sb., hl. m. Prahy, v platném znění, nově uvedený v příloze upraveného návrhu opatření obecné povahy. V příloze Odůvodnění je doplněn seznam VPS o informaci o stavu realizace VPS.

(2)

Ustanovení upřesňuje překryv dvou a více symbolů VPS tak, aby nevznikala pochybnost při výkladu výkresu, na němž nelze jednotlivé vrstvy od sebe odlišit.

(3)

Důležité je ustanovení definující rozsah VPS jak pro vlastní stavbu, tak i pro související, vyvolané a doprovodné stavby, zařízení a objekty a dále plochy a koridory sloužící k realizaci a provozování vymezených staveb, které je třeba považovat za nedílnou součást těchto veřejně prospěšných staveb. Důvodem je skutečnost, že tyto související prvky na úrovni územního plánu nelze vždy předvídat, a vyplynou až z podrobnějších dokumentací. Definování rozsahu VPS vychází z § 2 odst. 1 písm. k) bod 1. stavebního zákona ve smyslu metodického sdělení MMR ČR k problematice aplikace pojmu „veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury“.

Bod 60.

Oddíl 12

Oddíl je aktualizován podle skutečného stavu území tak, aby aktuálně reagoval na již realizované podmínky. Tato úprava je však spíše formálního charakteru, neboť po splnění podmínky lze v území umísťovat stavby i v případě, že územní plán nebyl aktualizován. Odst. (1), (2) doplňují chybějící stanovení způsobu uplatňování následujících podmínek.

Seznam území, jejichž rozvoj či využívání, resp. realizace staveb v nich, je podmíněno zpravidla realizací potřebné infrastruktury, byl zredukován o původní položky 1), 2), 3), 4), 5) a 11), protože v případě položek 1), 2), 3), 4) a 5) uvedené podmínky již byly splněny, v případě položky 11) je důvodem skutečnost, že Pobřežní III. je již zrealizována a Pobřežní IV. představuje investičně a technicky náročné dopravní stavby, jejichž realizace je komplikovaná, investičně náročná a časově vzdálená. Splnění této podmíněnosti by proto znamenalo dlouhodobou stagnaci rozvoje předmětného území a proto se od ní ustupuje. 6) Podmíněnost stavby na Hagiboru realizací druhého vestibulu metra je zrušena vzhledem ke změně koncepce území, kdy se již nepředpokládá výstavba zařízení s hromadnou návštěvností.

Nově jsou zařazeny podmíněnosti vyplývající ze schválených změn územního plánu:

Nová zástavba podél ul. Podchýšské – na základě vydané změny Z1557/07

Nová zástavba mezi ul. Přátelství – V Kuťatech - na základě vydané změny Z1637/07

Nová zástavba mezi ul. Mladoboleslavská – Trabantská - na základě vydané změny Z0909/07

Nová zástavba na území „Odkolek“ - na základě vydané změny Z1530/07

Realizace zástavby za Národním muzeem - na základě vydané změny Z1027/06.

Přestavba nádraží Smíchov – na základě změny Z 2710/00.

Položky uvedené níže podle nového číslování byly po společném jednání nebo jako výsledek vyhodnocení připomínek k veřejnému projednání upraveny:

2) Výstavba Západního města – na základě připomínky dotčeného orgánu ve společném jednání a dalších připomínek z veřejného projednání je upraven zákres i text s přihlédnutím k reálné situaci.

4) Další výstavba v katastrálním území Stodůlky, Třebonice – podmínka stabilizace řešení byla nahrazena účinnější podmínkou realizace podmiňující stavby.

10) Realizace zástavby za Národním muzeem – text byl modifikován a doplněn o další podmínky v zájmu zachování prostupnosti území, a dále podmíněn stabilizací názoru na uspořádání jižního zhlaví Hlavního nádraží. Po vyhodnocení připomínek z veřejného projednání byl text modifikován v tom smyslu, že podmínka, že nedojde ke zvýšení investiční náročnosti stavby „Nového spojení“ je nahrazena podmínkou „bez výrazného zvýšení její realizační náročnosti“; důvodem je obtížná splnitelnost původní podmínky.

Grafické a textové části platných podmínek byly z přílohy oddílu 12 přesunuty do výroku z důvodů přehlednosti; písařské chyby byly odstraněny.

Bod 61. až

Bod 64.

Oddíl 13

Oddíl 13 Velká rozvojová území a původní oddíl 14 Velká území rekreace jsou navrženy ke spojení v oddílu 13 pod názvem „Velká rozvojová území a velká území rekreace“.

Odst. (1) oddílu 13, dříve odst. (2) oddílu 13 a odst. (1) oddílu 14

V souladu se schváleným zadáním změny Z2832/00 jsou směrné části územního plánu zrušeny; vymezení VRÚ a VÚR je závazné. Tato úprava nevyvolá žádné změny v praxi, neboť při uplatňování jiného řešení, než stanovil ve VRÚ či VÚR územní plán, se vždy postupovalo cestou změny územního plánu.

Odst.(2)

Zůstává v platnosti podmínka pro změny v území prověřením územní studií, k níž je v souladu se zákonem nově stanovena lhůta pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti do 5 let od účinnosti této změny územního plánu. Podle právní úpravy v době počátku účinnosti tohoto územního plánu zákon povinnost určení lhůty ke studiím nepožadoval. Lhůta 5 let se vzhledem ke složitosti procesu pořizování územních studií pro rozsáhlejší území, kterými VRÚ a VÚR jsou, jeví jako přiměřená.

Bod 65.

Oddíl 14

Oddíl 14 nově pojednává o územních rezervách pro plochy, koridory a linie. Doposud směrné výhledové využití ploch je označeno jako územní rezervy a je textově upraveno v souladu s platným zněním stavebního zákona. Plochy a koridory územních rezerv jsou v oddíle 14 nově definovány jako závazné, postup pro využití územní rezervy je přesně stanoven (nutnost pořízení změny územního plánu).

Bod 66.

Původní oddíl 15 Civilní ochrana byl zrušen z důvodu nadbytečnosti. Stavební zákon v aktuálním znění ani příslušné prováděcí předpisy samostatnou doložku CO nezmiňují.

Bod 67. a

Bod 68.

Oddíl 15

Oddíl 16 Vymezení některých pojmů byl přečíslován na **Oddíl 15** stejného názvu.

Pojmy, které se v Příloze č. 1 obecně závazné vyhlášky č.32/1999 Sb. hl. m. Prahy, v platném znění nevyskytují, byly vypuštěny. Jednotlivé pojmy jsou seřazeny v abecedním pořádku. Po společném jednání byly pojmy formálně jazykově upraveny. Dále jsou pojmy přizpůsobeny pojmům zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona) a souvisejících vyhlášek, pokud tím neutrpěla srozumitelnost územního plánu.

Definice (49) Velké rozvojové území (VRÚ) a (50) Velké území rekreace (VÚR) je vypuštěna, neboť je obsažena v oddílu 13, stejně jako definice nepřesnosti kresby hranic, která je obsažena v oddílu 3, v pododdílu 3b), odst. (4).

Pojem „Doplňkové funkční využití a funkční využití byl zrušen v celém textu, pojem „nezbytné plochy pro technické vybavení“ byl zrušen, protože se v hlavním textu již nevyskytuje; důvodem je problematická definice toho, co je nezbytné.

Nově byly v oddílu 16 formulovány nebo doplněny definice těchto pojmů:

(2) **Celoměstská urbanistická koncepce** – uvedeno vzhledem k tomu, že se v regulativech uvádí podmínka souladu s celoměstskou urbanistickou koncepcí a z veřejného projednání vyplynulo, že není zcela zřejmé, co se tím míní.

(3) **Centrum ekologické výchovy** – požadavek na definici vyplynul z veřejného projednání.

(4) **Dominantní podíl** – požadavek na definici vyplynul z veřejného projednání.

(7) **Dotčený pozemek** – je nově definován, neboť se vyskytuje v podmínkách pro plochy s rozdílným způsobem využití.

(8) **Drobná nerušící výroba** – definice byla navrácena po veřejném projednání.

(11) **Hlavní využití** je definováno v souladu se stavebním zákonem a prováděcím předpisem ve vztahu k pojmu „plocha s rozdílným způsobem využití“ (dříve „funkční plocha“), jako k základnímu pojmu původního plánu.

(12) **Hrubá podlažní plocha** - požadavek na definici vyplynul z veřejného projednání.

(14) **Informativní prvky** územního plánu jsou nově definovány; pojem se vyskytuje především ve vztahu k prvkům zobrazeným ve výkresech územního plánu a je nutné upřesnit jeho význam, aby nedocházelo k záměně se závaznými prvky územního plánu.

(15) **Klubové zařízení** - požadavek na definici vyplynul z veřejného projednání.

(22) **Nepřijatelné zhoršení životního prostředí** – nově definováno na požadavek stanoviska SEA a posouzení VVURÚ – viz též písmeno E.

(24) **Nerušící výroba a (nerušící) služby** – definice obou pojmů byla sjednocena a z poznámek pod čarou přesunuty do tohoto oddílu. Důvodem je snaha o větší přehlednost textu.

(25) **Obchodní zařízení** bylo nově definováno. Tento pojem se vyskytuje v plochách s rozdílným způsobem využití a je třeba jej odlišit od velkoobchodních zařízení.

(27) **Plocha s rozdílným způsobem využití (dříve funkční plocha)** je definována v souladu s prováděcím předpisem stavebního zákona.

(30) **Podíl bydlení** - definice podílu bydlení byla na základě připomínek ke společnému jednání přesunuta z textu pododdílu 3c), odst. (6) do oddílu 15.

(31) **Podmíněně přípustné využití** je definováno v souladu se stavebním zákonem a příslušným prováděcím předpisem stavebního zákona. Po veřejném projednání je doplněno o podmínku prokázání účelnosti navrhovaného řešení.

(34) **Převažující podíl celkové kapacity** je z důvodů jednoznačnosti definován jako podíl více než 50 % hrubých podlažních ploch.

(35) **Převýšená stavba** je definována z důvodu uplatnění v oddíle 7 - Podmínky prostorového uspořádání.

(36) **Přípustná míra zhoršení životního prostředí** je definována na požadavek připomínek ke společnému jednání jako míra odpovídající limitům stanoveným platnými předpisy.

(38) **Revitalizace vodních toků** - požadavek na definici vyplynul z veřejného projednání.

(40) **Rozměrná stavba** je definována z důvodu uplatnění v oddíle 7 - Podmínky prostorového uspořádání.

(41) **Rozvojové území** – pojem je doplněn o informaci, že rozvojové území se vyznačuje zpravidla stanovenou mírou využití ploch. Toto doplnění je nutné kvůli správné identifikaci rozvojového území.

(44) **Služební byty** - pojem byl pro účely tohoto předpisu nově definován jako byt pro uspokojení potřeb plochy vymezené daným způsobem využití sloužící pro bydlení osob(y), zajišťující(ch) správu stavby (resp. areálu staveb), jejichž stálá přítomnost je nezbytná. Občanský zákoník pojem používá, ale nedefinuje.

(45) **Stabilizované území** – definice pojmu je po společném jednání doplněna o výčet ploch s rozdílným způsobem využití, v nichž je absence kódu míry využití znakem toho, že se jedná o stabilizovanou plochu.

(46) **Stavební mezera** – pojem je znovu formulován s přihlédnutím k návrhu definice proluky v Pražských stavebních předpisech.

(47) **Stavby a zařízení pro provoz a údržbu** – jsou definovány tak, aby výklad byl jednoznačný a vztahoval se pouze na stavby a zařízení, které zajišťují v nezbytném a přiměřeném rozsahu materiální i personální podmínky pro přípustné, popřípadě podmíněně přípustné využití dané plochy. Ustanovení má umožnit komplexní fungování přípustného využití, pokud je závislé na některých stavbách a zařízeních, které nejsou ve výčtu přípustných jmenované.

(47) **Vybraná komunikační síť** – pojem je upřesněn v souladu s novelou zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, § 2 bod (2) a je vypuštěn pojem rychlostní komunikace.

(48) **Struktura** - požadavek na definici vyplynul z veřejného projednání. Odkazuje na ÚAP.

(57) **Vozidlové komunikace** – definice je korigována v souladu s platnou legislativou a potřebami plánu.

(59) **Výšková hladina** - požadavek na definici vyplynul z veřejného projednání. Odpovídá hladinám stanoveným v ÚAP, resp. v Pražských stavebních předpisech.

(61) **Výšková stavba** – definice je doplněna v souladu s Územně analytickými podklady hl. m. Prahy o relativní limit 40 m pro posouzení stavby jako výškové.

(62) **Využití (hlavní, přípustné včetně doplňkového, a podmíněně přípustné)** nahrazuje původní pojem (7) Funkční využití v souladu s platnou legislativou.

(65) **Zahrádkářská chata** - požadavek na definici vyplynul z veřejného projednání. Odpovídá PSP.

(66) **Záchranný bezpečnostní systém** – pojem je přeformulovaný v souladu s platnou legislativou.

Bod 69.

Oddíl 17 **Použité zkratky** byl přečíslován na **oddíl 16.** stejného názvu.
Použité zkratky byly zrevidovány. Zkratky, které se v textu nevyskytují, byly vypuštěny, chybějící byly doplněny. Jedná se o formální úpravy.

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

Vymezení zastavitelných ploch se řešením změny Z 2832/00 nemění.

H. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Bude doplněno na základě vyhodnocení veřejného projednání návrhu změny Z 2832/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy a jeho projednání v Zastupitelstvu hl. m. Prahy (viz tabulkový přehled v příloze G. Odůvodnění).

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

Změna Z 2832/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy se týká podmínek využití celého území hl. m. Prahy, ale nemá vliv na sousední obce.

J. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Jednotlivé požadavky na dílčí změny textové části územního plánu, resp. novelu Přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky č.32/1999 Sb., hl. m. Prahy, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ve znění později vydaných obecně závazných vyhlášek a opatření obecné povahy, byly uvedeny ve schváleném zadání změny Z 2832/00, včetně vyhodnocení vyjádřených požadavků dotčených orgánů, stanovisek, podnětů a připomínek, uplatněných v rámci veřejného projednání zadání této změny a závěrech dohodového jednání, které proběhlo 27. 2. 2013.
Změna Z 2832/00 ÚP SÚ hl. m Prahy je navržena v rozsahu požadavků uvedených ve schváleném zadání se zohledněním stanovisek dotčených orgánů a výsledků dohodových jednání ze společného jednání.

UPRAVENÝ NÁVRH - ODŮVODNĚNÍ Z 2832/00

V níže uvedeném vyhodnocení splnění požadavků zadání změny Z 2832/00 je podle kapitol zadání podrobněji popsáno, zda a jak byly v návrhu změny Z 2832/00 požadavky splněny. Způsob jejich vypořádání je odůvodněn následovně:

Změna závazné textové části územního plánu - přílohy č. 1 OOP č. 6/2009[5]

Změna bude obsahovat úpravy textové části, týkající se následujících problémových okruhů, bez dopadu do grafické části územního plánu (s výjimkou vymezení výškové regulace ve výkrese č. 4).
Zadání bylo splněno. Změna se kromě změny legend netýká grafické části ani v případě výškové regulace, kde změna využívá stávající vymezení ve výkrese č. 4 čarou zákazu výškových staveb, historická jádra obcí a platné limity území (památkové zóny).
Rozhraní zákazu výškových staveb je v textové části nově slovně definováno (viz oddíl 7 odst. 7b) Výšková regulace). Zásadnější změny výškové regulace jsou ponechány k řešení novým územním plánem.

Změna uvede textovou část výroku přiměřeným způsobem do souladu s platnou legislativou při zachování struktury s ohledem na to, že územní plán vznikl za platnosti zákona č. 50/1976 Sb., a prověří možnost zahrnout doposud směrné části územního plánu do závazné části.
Zadání bylo splněno. Terminologie je přizpůsobena platným předpisům. Směrné prvky byly změněny na závazné. Struktura textu je ale zachována z důvodů kontinuity.

Kromě níže uvedených základních změn lze navrhnout úpravy nad rámec uvedeného, pokud logicky vyplývají z těchto změn, za podmínky jejich řádného zdůvodnění.
Změny nad rámec zadání jsou zdůvodněny v komplexním zdůvodnění.

<u>Soupis hlavních změn:</u>

Oddíl 1 a 2 – bez podstatných změn, pouze aktualizace a formální doplnění
Zadání bylo splněno.

Oddíl 3

1. *Vypustit pojmy „ polyfunkční území“ a „monofunkční plochy“ (zůstane pouze členění na plochy s rozdílným způsobem využití)*
2. *Upravit nelogické řazení některých bodů*
3. *Upřesnit podmínky při umístění plovoucí značky na základě výzvy MMR k nápravě*
4. *Prověřit změnu směrného regulativu podílu bydlení na závazný*
5. *Upravit podmínky stanovené pro celoměstský systém zeleně*
6. *Upřesnit podmínky pro plochy s umístěním značky zeleně vyžadující zvláštní ochranu*

Zadání bylo splněno ve všech bodech. Bod 4: směrný regulativ bydlení byl změněn na závazný.

---

[5] *Text zadání je psán kurzívou*, vyhodnocení splnění požadavků zadání ke každému bodu následuje **tučně**.

Oddíl 4

1. *Upřesnit hlavní, přípustné, výjimečně přípustné využití; zvážit stanovení nepřípustného využití obecně jako využití, které je v rozporu s hlavním a přípustným využitím, nebo je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě*
2. *Pojem „sociální péče“ nahradit pojmem „sociální služby“ v souladu s platnou legislativou*
3. *Plošné regulativy pro prodejní plochy nahradit hrubými podlažními plochami obchodních zařízení a zároveň navýšit v plochách s rozdílným způsobem využití dle typu z 200 m² na 500, z 1500 na 2000[6][1], a dále z 15 000 na 20 000 m²*
4. *Doplnit sběrny surovin dle významu a určení ploch*
5. *Ve smíšených územích vypustit omezení na 60 % pro jeden způsob využití*
6. *Navýšit přípustné prodejní plochy v nerušící výrobě na 20 000 m²*
7. *Umožnit výjimečně přípustné komplexní transformace celých či ucelených částí nerušící výroby na smíšené využití za podmínky, že se jedná o brownfields či území určené k transformaci a že bude zajištěna komplexní transformace včetně veřejné infrastruktury*
8. *Umožnit umístění vozidlové komunikace v plochách SP*
9. *Zjednodušit strukturu území sloužících oddechu*
10. *Nahradit možnost umístit služební byty výjimečným umístěním bydlení či ubytování pro potřeby území vymezeného danou funkcí*
11. *Výjimečně přípustné využití pro kongresy a výstavy ve vysokoškolském území změnit na přípustné*

Zadání bylo zcela splněno v bodech 1, 2, 4, 5, 8, 9 a 11.

K bodu 3:

Na základě požadavků ze společného jednání došlo při převodu prodejní plochy na hrubou podlažní plochu obchodního zařízení k redukci plošného regulativu v případě nejmenších zařízení z 500 m² na 300 m², a to v plochách VN – přípustné využití, VS – přípustné využití, SP – přípustné využit, VV – podmíněně přípustné využití, DH – podmíněně přípustné využití, a na 250 m² v plochách SO.

K bodu 6:

Na základě požadavku ze společného jednání došlo k redukci přípustné obchodní plochy na 300 m² při současné změně podmíněně přípustného limitu HPP na 8000 m² HPP. V bodě 7 nebylo zadání splněno z důvodů vývoje potřeby využití produkčních ploch pro hlavní funkce. Od podpory rychlé transformace výrobních ploch na smíšené bylo upuštěno.

K bodu 10:

Nebylo nutné vyhovět zadání, které vycházelo ze situace, že pojem “služební byt“ se nějaký čas v platné legislativě nepoužíval, protože v současně platném občanském zákoníku je pojem opět používán. Pro potřeby územního plánu je definován. Podle charakteru ploch bylo v některých plochách navrženo ubytování za stanovených podmínek.

Oddíl 5

1. *Nahradit možnost umístit služební byty možností výjimečného umístění bydlení či ubytování pro potřeby území vymezeného danou funkcí*
2. *Doplnit možnost umístit cyklistické stezky přes suché poldry*

3. *Hledat možnost výjimečně přípustného umístění technického vybavení v nezastavitelném území, zformulovat podmínky*
4. *Prověřit možnost umístit podzemní parkoviště výjimečně přípustně v plochách ZMK*
5. *V NL umožnit výjimečně přípustné umístění zahradních restaurací, rozhleden, nekrytých veřejně přístupných hřišť bez stavebního zázemí a plošných zařízení a liniových vedení TV*
6. *V plochách OP umožnit výjimečně přípustné umístění staveb souvisejících s provozem a údržbou dané plochy, komunikací vozidlových (sloužících stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby území vymezeného danou funkcí)*
7. *Prověřit možnost výjimečně přípustného umístění komunikací pro potřeby integrovaného záchranného systému v nezastavitelném území*

Zadání bylo zcela splněno v bodech 2, 3, 4, 6, a 7.
K bodu1:
Viz bod 10 oddílu 4.
K bodu 2:
Možnost umístit cyklistické stezky ve využití 5b) SUP – suché nádrže (poldry) byla přesunuta na základě připomínek z veřejného projednání do podmíněně přípustného využití a byla stanovena podmínka, že nezasáhnou do konstrukce ochranných hrází poldru.

K bodu 3:
Umístění technické infrastruktury je ve všech nezastavitelných plochách umožněna za stanovených podmínek, v souladu se stavebním zákonem, §18 odst. 5).

K bodu 4:
Prověření bylo provedeno s negativním výsledkem. Na základě výsledků společného jednání se podmíněně přípustná možnost umístění podzemního parkoviště v zastavěném území v ploše 6c) ZMK – zeleň městská a krajinná nenavrhuje a požadovaná proporcionalita mezi plochami ZMK a ZP se navrhuje docílit zrušením podmíněně přípustné možnosti umístění podzemních parkovišť v plochách ZP. Navrhované řešení odpovídá požadavkům ochrany životního prostředí.

K bodu 5:
Bod nebyl splněn, pokud jde o možnost umístění zahradních restaurací, rozhleden a nekrytých veřejně přístupných hřišť bez stavebního zázemí pro nesouhlas dotčených orgánů.
V 6e) je navržena jako podmíněně přístupná pouze dopravní a technická infrastruktura a stavby a zařízení pro provoz a údržbu; zadání nebylo naplněno vzhledem k nesouhlasu dotčeného orgánu.

K bodu 6:
Stavby související s provozem a údržbou dané plochy v ploše 7d) OP - orná půda, plochy pro pěstování zeleniny, jsou na základě výsledků společného jednání definovány jako stavby zemědělské prvovýroby a jsou podmíněně přípustné.
Komunikace vozidlové jsou podmíněně přípustné v souladu se stavebním zákonem § 18 (5). Cílem je zajistit obsluhu a přiměřenou prostupnost území.

K bodu 7:
V nezastavitelných plochách je vždy umožněno umístění některého z typů komunikací za předem stanovených podmínek v souladu se stavebním zákonem, §18 odst. 5). Cílem je zajistit přiměřenou obsluhu a prostupnost území.

Oddíl 7

1. *Prověřit možnost změnit směrné části územního plánu na závazné způsobem umožňujícím posouzení jejich výjimečné odchylky za předem stanovených podmínek nebo na informativní. Týká se to:*

a) *Míry využití území*
b) *Minimálního podílu bydlení v centrální části města*
c) *Vymezení funkčních ploch a vedení liniových tras dopravy a technického vybavení ve výhledu (územní rezervy)*
d) *Hranic využití ploch uvnitř kategorií obytných, smíšených, oddechu a veřejného vybavení, a nezastavitelných ploch*
e) *Hranic mezi urbanisticky významnými plochami a dopravními spojeními a zastavitelnými plochami*
f) *Tvarů křižovatek, tunelových úseků dopravních staveb s výjimkou stanic metra, tras lanovek a vysokorychlostních tratí*
g) *Nezbytných přeložek liniových staveb technického vybavení vyvolaných jinými stavbami*
h) *Tras liniových a dopravních staveb a technického vybavení ve VRÚ a VÚR*
i) *Interakčních prvků ÚSES*
j) *Uspořádání funkčního využití ve VRÚ a VÚR*
k) *Výhledového funkčního využití v plochách územních rezerv*

Zadání bylo zcela splněno ve všech bodech.
Jednotlivé směrné prvky jsou navrženy k přeměně na závazné a zdůvodněny následujícím způsobem:
Ad a) Míra využití ploch (dříve míra využití území) – je závazná a je specifikována v nově koncipovaném oddíle 7 Podmínky prostorového uspořádání v pododdílu 7a), včetně podmíněně přípustného rozmezí max. jednoho stupně, při stanovení podmínek přípustnosti. Podrobnější odůvodnění způsobu stanovení míry využití ploch, vazby na koeficient podlažních ploch a koeficient zeleně a podmínek přípustné odchylky od míry využití ploch jsou uvedeny v tomto oddílu. Závazné koeficienty míry využití území jsou uvedeny ve výkrese č. 4, jejich hodnoty jsou stanoveny ve výrokové části.
Ad b) Minimální podíl bydlení v centrální části města – je závazný a je v souladu se zadáním upraven v oddíle 3c) odst. (6) a (7) a ve výkresu č. 26, který je změnou nově vydán jako závazný. Podmíněně přípustná odchylka od stanovených hodnot (tedy jejich snížení) je možná pouze z důvodů neslučitelnosti bytové funkce s limity životního prostředí či s charakterem území. Toto opatření má účinným, ale přiměřeným způsobem přispět k udržení bytové funkce v centru města.
Ad c) Vymezení funkčních ploch a vedení liniových tras dopravy a technického vybavení ve výhledu (územní rezervy) – vymezení, možnosti využití a časový horizont naplnění územních rezerv jsou popsány v souladu s platnou legislativou v novém oddíle 14 Územní rezervy. Je tím vyplněna mezera v textové části plánu, kde se doposud o územních rezervách nemluvilo.
Ad d) Hranice využití ploch uvnitř kategorií obytných, smíšených, oddechu a veřejného vybavení, a některých nezastavitelných ploch – dříve směrné „měkké“ rozhraní ploch je nahrazeno v oddílech 4 a 5 takovým nastavením podmínek využití ploch, které umožní mezi jednotlivými příbuznými typy ploch s obdobnou zátěží území podmíněně umístit využití uvedené jako hlavní a přípustné v ostatních plochách uvnitř dané kategorie za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek

bezprostředně sousedí a že nebude omezeno hlavní a přípustné využití (například v čistě obytné ploše sousedící s všeobecně obytnou plochou bude možné při splnění uvedených podmínek umístit obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m^2). V případě NL byla možnost podmíněně umístit využití uvedené jako hlavní a přípustné v ostatních plochách uvnitř dané kategorie na základě výsledků společného jednání vypuštěna.

Ad e) Hranice mezi urbanisticky významnými plochami a dopravními spojeními a zastavitelnými plochami – dříve směrné „měkké“ vymezení tvarů veřejných prostranství je nahrazeno v oddíle 5 závaznou úpravou umožňující podmíněně přesah hlavního a přípustného využití ze sousední plochy do DU za podmínky, že se jedná o rozvojové nebo transformační území a že bude ve stejném rozsahu v logické návaznosti nahrazeno plochou veřejného prostranství v rámci jiné části této sousední plochy. Důvodem je skutečnost, že územní plán nemůže bez podrobnější dokumentace předvídat přesné tvary veřejných prostranství, avšak určuje jejich přibližnou lokalizaci a rozlohu.

Ad f) Tvary křižovatek, tunelových úseků dopravních staveb s výjimkou stanic metra, tras lanovek a vysokorychlostních tratí – v oddíle 5 jsou v odst. (2) směrné tvary křižovatek, tunelových úseků dopravních staveb s výjimkou stanic metra tras lanovek a vysokorychlostních tratí nahrazeny podmíněně přípustnými odchylkami za předem stanovených podmínek. Cílem úpravy je umožnit drobné korekce bez podstatného dopadu nebo s nulovým dopadem na povrchové řešení, vyplývající z podrobnějších dokumentací dopravních staveb, bez nutnosti změny územního plánu. Příliš rigidní stanovení rozhraní ploch pro dopravní infrastrukturu by vedlo k nutnosti častých změn územního plánu bez racionální potřeby.

Ad g) Nezbytné přeložky liniových staveb technického vybavení vyvolané jinými stavbami – původně směrné přeložky jsou v oddíle 5 v odst. (3) navrženy jako podmíněně přípustné. Cílem úpravy je umožnit nutné korekce bez podstatného dopadu nebo s nulovým dopadem na povrchové řešení, vyvolané jinými stavbami a vyplývající z jejich podrobnějších dokumentací, bez nutnosti změny územního plánu.

Ad h) Trasy liniových dopravních staveb a staveb technického vybavení ve VRÚ a VÚR – původně směrné přeložky jsou v oddíle 5 v odst. (2) a (3) navrženy jako podmíněně přípustné. Cílem úpravy je neblokovat rozvoj veřejné infrastruktury v rámci VRÚ a VÚR.

Ad i) Interakční prvky ÚSES – tyto prvky jsou navrženy jako informativní, nově viz oddíl 8. Důvodem je nestanovovat závazně prvky, jejichž plošný průmět v územním plánu není nutné zcela přesně dodržet, a je pouze doporučeno jejich zohlednění.

Ad j) Uspořádání funkčního využití ve VRÚ a VÚR – doposud směrné uspořádání ve VRÚ a VÚR je v oddíle 13 nově definováno jako závazné. V praxi se tím nic nezmění, protože se i doposud veškeré změny uspořádání uvnitř VRÚ a VÚR prováděly změnou územního plánu.

Ad k) Výhledové funkční využití v plochách územních rezerv – doposud směrné využití ploch vyznačených jako územní rezervy je formálně upraveno v souladu s platným zákonem. Plochy a koridory územních rezerv jsou v oddíle 14 nově definovány jako závazné, postup pro využití územní rezervy je přesně stanoven (nutnost změny). V praxi se tím nic nezmění, protože se i doposud potvrzení využití územní rezervy (výhledového využití) provádělo změnou územního plánu.

Oddíl 8

1. *Stanovit závaznou míru využití včetně tabulky a definice (způsobu výpočtu)*
2. *Upřesnit míru využití území pro stabilizovaná území*
3. *Stanovit pravidla pro výškovou regulaci (na základě změny 2733, místo ní)*

Zadání bylo zcela splněno v bodech 1 a 2.

V bodě 3 bylo splněno zčásti, zásadní výškové regulativy podle Z 2733 nejsou sledovány, komplexní výšková regulace je předmětem metropolitního plánu.

Oddíl 12 (nově 11)

1. *Revize podmíněností, zrušení v případě již splněných podmínek, např. Bubny – Zátory (MO v úseku Strahovský tunel – Pelc-Tyrolka) a další*

Zadání bylo zcela splněno.

Oddíl 13 a 14

Bod 1. Viz oddíl 7 j) tohoto materiálu

Zadání bylo zcela splněno.

Oddíl 16

Bod 1. Revize pojmů, jejich upřesnění a doplnění

Zadání bylo zcela splněno.

Oddíl 6, 9, 10, 11, 15, 17

Bez věcných změn

Odůvodnění:

Odůvodnit změny v závazné části, vypustit směrnou část.

Zadání bylo zcela splněno.

K. Vyhodnocení souladu:

a) **se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona:**

Změna je v souladu s jejím schváleným zadání řešena invariantně.

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

Tento bod se řešení změny netýká. V případě nutnosti pořízení nového návrhu změny na základě výsledků společného jednání o návrhu změny Z2832/00, bude doplněno dle § 51 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

c) **s pokyny k úpravě návrhu změny územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona**

V případě nesouhlasu Zastupitelstva hl. m. Prahy s návrhem změny Z2832/00 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 řešení změny Z2832/00 netýká.

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

Obsah změny se netýká záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR hl. m. Prahy.

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

Změna Z2832/00 nevyžaduje zábory ZPF.
Změna Z2832/00 se netýká změny využití pozemků určených k plnění funkce lesa.

UPRAVENÝ NÁVRH - ODŮVODNĚNÍ Z 2832/00

Uspořádání návrhu změny bylo k veřejnému projednání upraveno po výzvě MMR ČR adresované pod č.j. MMR-10538/2016-81-2 ze dne 17.2.2016, adresované Magistrátu hl. m. Prahy, Odboru územního rozvoje (pořizovateli změny) a k veřejnému projednání je výroková část předložena ve formě bodového textu. Zároveň je upraveno uspořádání výrokové části i odůvodnění při zachování všech částí prezentovaných při společném jednání.

Ke společnému jednání byla změna Z 2832/00 předložena v tomto uspořádání (v závorce je uvedeno, kde se část nachází v návrhu pro veřejné projednání):

Výrok

I. Textová část výroku:

Výrok – úvodní text

Příloha č. 1 – celkové nové znění přílohy (nahrazeno bodovým zněním)

Příloha č. 2 – aktualizovaný seznam VPS (nemění se, v informativní části odůvodnění)

Příloha č. 3 – seznam úprav se speciálním kódem S (součást bodového znění výroku)

Příloha A oddílu 12 (součást bodového znění výroku)

II. Grafická část výroku:

Výkres č. 4 (listy 1 – 13) – v potlačené barevnosti s vyznačením kódů míry využití ploch (schémata - součást odůvodnění)

Výkres č. 36 – Promítnutí změny do výkresu č. 36 – Podíl bydlení pro vybrané části města (součást informativní části odůvodnění)

Legendy výkresů 4, 5, 9, 10, 11, 19, 20, 25, 31, 33, 36 a 37 – návrh (součást bodového znění výroku – grafická část)

Příklady mapového listu č. 1 výkresů 4, 5, 9, 10, 11, 19, 20, 25, 31, 33, 36 a 37 po změně (informativní část odůvodnění)

Odůvodnění

I. Textová část odůvodnění

Odůvodnění se schématy (textová část odůvodnění)

Příloha A (příloha A odůvodnění)

Příloha B (příloha A odůvodnění)

Příloha C
- rozdílový text (příloha C1 odůvodnění – srovnávací text)
- rozdílové legendy výkresů 4, 5, 9, 10, 11, 19, 20, 25, 31, 33, 36 a 37 (příloha C2 odůvodnění – srovnávací text)

Příloha D – seznam změn (příloha odůvodnění)

Příloha E – seznam úprav (příloha E1 odůvodnění – seznam, příloha E2 odůvodnění - grafické přílohy)

II. Grafická část odůvodnění:

Výkres č. 20 - příklad mapového listu 01 a legenda (informativní část odůvodnění)

K 1. veřejnému projednání byl návrh změny v souladu s výzvou MMR ČR uspořádán takto:

Výrok

I. Textová část výroku:

Bodové znění se zapracovanou přílohou č. 3 a přílohou A oddílu 12. a s tabulkou úprav s koeficientem S přímo v textu

II. Grafická část výroku:

Bodové znění navrhovaných úprav legend výkresů č. 4, 5, 9, 10, 11, 19, 20, 25, 31, 33, 36 a 37

Odůvodnění

I. Textová část - zdůvodnění výrokové části v členění dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění - odůvodnění včetně schémat a tabulek v textu.

Přílohy odůvodnění:

Příloha A.

Metodická příloha k platnému územnímu plánu

Sjednocení výkladu postupů a pojmů souvisejících s aplikací Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy.

Příloha B

Zásady pro zpracování zákresů do panoramatických pohledů

Zásady využití Digitálního modelu zástavby a zeleně hl. m. Prahy (DMZZ) pro zpracování zákresů pohledových vztahů.

Příloha C

C. 1 Srovnávací text - Příloha č. 1 OOP

C. 2 Srovnávací text legend výkresů č. 4, 5, 9, 10, 11, 19, 20, 25, 31, 33, 36 a 37

Příloha D

Seznam změn Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (pořízených od 1. 1. 2000 do 01. 02. 2016)

Příloha E 1

Seznam úprav Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (pořízených do 01. 02. 2016).

Příloha E2
Grafické přílohy platných úprav

Přílohy F – I se doplňují do odůvodnění po projednání návrhu.

Příloha F
Vyhodnocení veřejného projednání návrhu změny Z2832/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy

Příloha G
Rozhodnutí o zásadních připomínkách městských částí.

Příloha H
Rozhodnutí o námitkách

Příloha I
Dokladová část

II. Grafickou část odůvodnění tvoří:

Schéma výkresu č. 4 – Plán využití ploch s vyznačením závazných prvků prostorové regulace

III. Informativní část odůvodnění tvoří:

1. **Příklady mapových listů č. 1 výkresů č. 4, 5, 9, 10, 11, 19, 20, 25, 31, 33, 36 a 37 s promítnutím změnou navrhovaných legend**
2. **Příloha C.3 aktuální znění Přílohy č. 2 – Seznamu veřejně prospěšných staveb s uvedením stupně realizace**

UPRAVENÝ NÁVRH - ODŮVODNĚNÍ Z 2832/00

K OPAKOVANÉMU VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ JE UPRAVENÝ NÁVRH ZMĚNY USPOŘÁDÁN TAKTO:

Výrok

I. Textová část výroku:

Bodové znění se zapracovanou přílohou č. 3 a přílohou A oddílu 12. a s tabulkou úprav s koeficientem S přímo v textu

II. Grafická část výroku:

Bodové znění navrhovaných úprav legend výkresů č. 4, 5, 9, 10, 11, 19, 20, 25, 31, 33, 36 a 37

Odůvodnění

I. Textová část - zdůvodnění výrokové části v členění dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění - odůvodnění včetně schémat a tabulek v textu.

Přílohy odůvodnění:

Příloha A.

Metodická příloha k platnému územnímu plánu

Sjednocení výkladu postupů a pojmů souvisejících s aplikací Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy.

Příloha B

Zásady pro zpracování zákresů do panoramatických pohledů

Zásady využití Digitálního modelu zástavby a zeleně hl. m. Prahy (DMZZ) pro zpracování zákresů pohledových vztahů.

Příloha C

C. 1a Rozdílový text – srovnání původního a upraveného návrhu

C. 1b Rozdílový text – srovnání upraveného návrhu a OOP č.6/2009

C. 2 Rozdílový text legend výkresů č. 4, 5, 9, 10, 11, 19, 20, 25, 31, 33, 36 a 37

Příloha D

Seznam změn Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (pořízených od 1. 1. 2000 do 01. 02. 2016)

Příloha E 1

Seznam úprav Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (pořízených do 01. 02. 2016).

Příloha E2

Grafické přílohy platných úprav

Příloha F

Vyhodnocení veřejného projednání návrhu změny Z2832/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy

Příloha G
Rozhodnutí o zásadních připomínkách městských částí.

Příloha H
Rozhodnutí o námitkách

Příloha I
Dokladová část

II. Grafickou část odůvodnění tvoří:
Schéma výkresu č. 4 – Plán využití ploch s vyznačením závazných prvků prostorové regulace

III. Informativní část odůvodnění tvoří:
1. Příklady mapových listů č. 1 výkresů č. 4, 5, 9, 10, 11, 19, 20, 25, 31, 33, 36 a 37 s promítnutím změnou navrhovaných legend
2. Příloha J aktuální znění Přílohy č. 2 – Seznamu veřejně prospěšných staveb s uvedením stupně realizace
3. Příloha K - Koeficienty a struktury – katalog
4. Příloha L – Výsledný text po změně