

Podnět ke změně Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

„Krycí list podmíněnosti č. 994/081/1025“

podle ustanovení § 108 - § 111 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Navrhovatel

Orgán veřejné správy

Městská část Praha 11

Ocelíkova 672/1

149 41 PRAHA 415

zastoupená starostou Ing. Martinem Sedeke, gesce územní rozvoj

T: 267 902 204, E: sedekem@praha11.cz

Oprávnění podat podnět

Orgány veřejné správy, městské části a hl. m. Praha mohou podat návrh na pořízení změny ÚP (dále jen „podnět“) přímo pořizovateli (Magistrát hl. m. Prahy, Odbor územního rozvoje, Jungmannova 35/29, 111 21 Praha 1).

V případě, že podnět podávaný městskou částí zasahuje na území více městských částí, musí být totožný návrh podán v požadované podobě kromě pořizovatele i na všechny ostatní dotčené městské části.

Název územně plánovací dokumentace

Územní plán hl. m. Prahy (Metropolitní plán)

Předmět navrhované změny

Lokalita 081 / Na Jelenách, krycí list podmíněnosti č. 994/081/1025

Požadujeme opravit krycí list podmíněnosti č. 994/081/1025 dle vymezeného území dotčeného změnou Územního plánu s. ú. hl. m. Prahy č. Z 3518/27 (účinné od 19.11.2025), ke kterému se vztahují podmínky plynoucí z plánovacích smluv schválených ZHMP dne 11.09.2025.

Důvody pro pořízení navrhované změny

Lokalita č. 081 / Na Jelenách svým tvarem řešeného území, využitím a zastavitelností vychází ze změny územního plánu č. Z 3518/27, která umísťuje nad celým tímto územím plochu SV-F, avšak v krycím listu podmíněnosti jsou zapsány hodnoty referenčních koeficientů odpovídající územnímu plánu před výše uvedenou změnou.

Přílohy

Příloha č. 1 – Krycí list podmíněnosti č. 994/081/1025

Příloha č. 2 – Změna č. Z 3518/27

Příloha č. 3 – Návrh změny MPP

PLOCHA PODMÍNĚNÁ PLÁNOVACÍ SMLOUVOU 994/081/1025

Dotčené transformační a rozvojové plochy, případně skupiny [T+R] ploch
[417/081/1315]

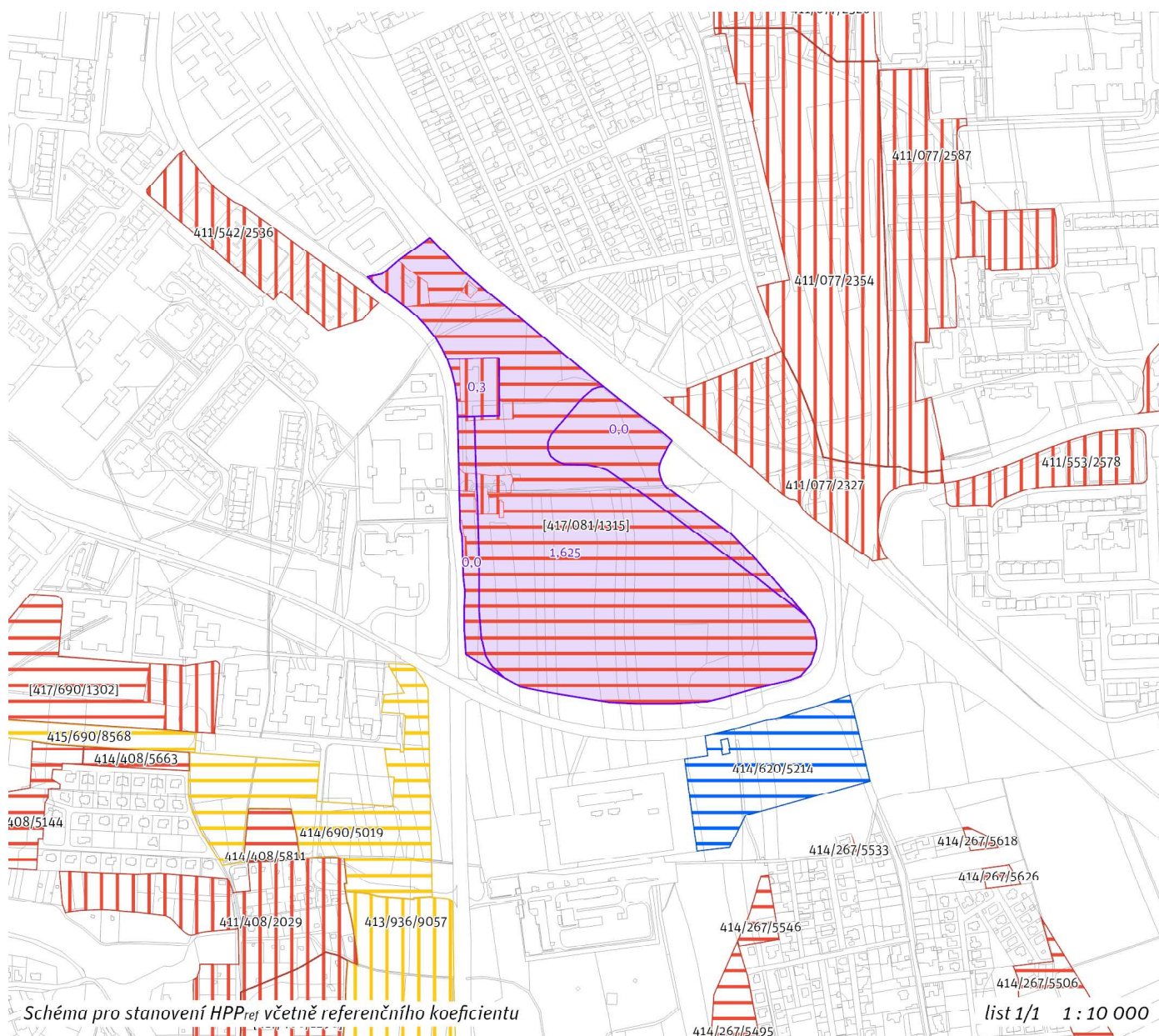
Základní obsah plánovací smlouvy

->Základní obsah plánovací smlouvy, čl. 161 odst. 1

Základní obsah plánovací smlouvy není individuálně doplněn.

Lhůta

6 let ode dne nabytí účinnosti Metropolitního plánu



VÝROK**Z 3518/27****Číslo změny:** 3518/27*Vymezení řešeného území:***Městská část:** Praha 11**Katastrální území:** Chodov**Parcelní číslo:** dle vymezení v grafické části**Hlavní cíl změny:** změna funkčního využití ploch
vymezení funkce VPS**z funkce**

izolační zeleň /IZ/

nerušící výroby a služeb s kódem míry využití území F /VN-F/

na funkci

všeobecně smíšené s kódem míry využití území F /SV-F/

veřejně prospěšná stavba /VPS/ xx|DO|11

Uvedení do souladu s územní studií Opatov – Na Jelenách



Ilustrační výřez výkresu č. 04 Plán využití ploch

I. TEXTOVÁ ČÁST VÝROKU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území, uvedené v příloze č. 1 obecně závazné vyhlášky hl. m. Prahy č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, v platném znění opatření obecné povahy, se nemění.

Seznam veřejně prospěšných staveb uvedený v příloze č. 2 obecně závazné vyhlášky hl. m. Prahy č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, v platném znění opatření obecné povahy, se doplňuje následovně:

XX	DO	11	Propojení sloužící pro pěší a cyklistickou dopravu
----	----	----	--

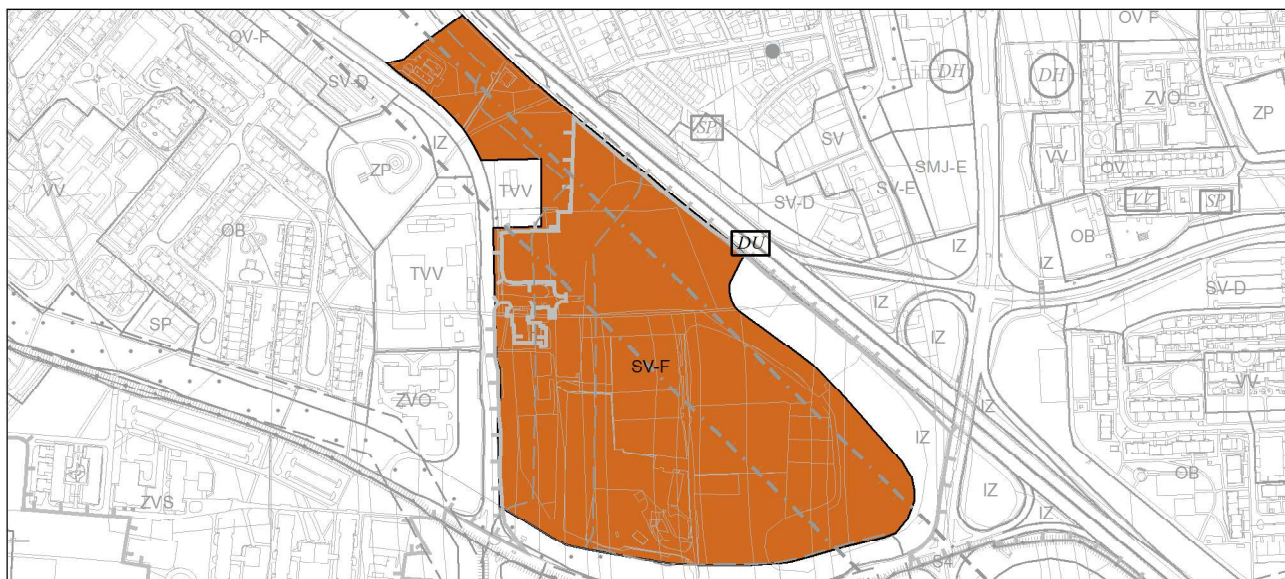
II. GRAFICKÁ ČÁST VÝROKU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Grafická část odpovídá metodice platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, v souladu s § 188 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.

Součástí výroku je pouze barevně vyjádřená plocha nebo prvek na podkladu výkresu s hranicemi funkčních ploch a prvků územního plánu, který je graficky viditelně potlačen.

Změna závazné části se týká výkresů č. 04, 25, 31, 37

GRAFICKÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU



Návrh změny, výkres č. 4 – Plán využití ploch

M 1 : 10 000

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 27 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“), jejíž pořízení zkráceným způsobem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 18/48 ze dne 2. 7. 2020.

Návrh změny byl projednán ve veřejném projednání. V rámci veřejného projednání byl návrh změny vystaven (i způsobem umožňujícím dálkový přístup) v termínu od 28. 6. 2022 do 4. 8. 2022. Z veřejného projednání nevzešly požadavky, které by vedly k úpravě změny.

B. Výsledek přezkoumání změny územního plánu podle odstavce 4 a 5 § 53 stavebního zákona – soulad návrhu změny územního plánu

a) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem:

Změna není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, v platném znění, ani s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, v platném znění (ZÚR hl. m. Prahy). Řešené území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází v oblasti významného centra s podílem celoměstských funkcí C/4 Opatov v území rozšířeného kompaktního města, kde je nutné respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. Návrh změny tento princip dodržuje.

b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území:

Změna je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona.

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

Změna ÚP SÚ hl. m. Prahy je provedena v souladu s požadavky stavebního zákona s uplatněním § 188 odst. 1 a 3. Změna územního plánu zachovává prvky platného plánu v zájmu kontinuity a věcné i formální jednoty plánu. Postup při pořízení změny je v souladu se stavebním zákonem a vyhláškou 500/2006 Sb., v platném znění.

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

Řešené území změny se nachází ve vymezeném zájmovém území Ministerstva obrany dle § 175 Stavebního zákona a stavební činnost musí být projednána s příslušnými orgány Ministerstva obrany (území celé Prahy se dá považovat za vymezené území Ministerstva obrany ve smyslu ustanovení § 317 odst. 2 zákona č. 238/2021 Sb.). Platné limity v území jsou obsaženy v platných Územně analytických podkladech hl. m. Prahy – ÚAP (zejména ve výkrese č. 0.2).

C. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Pro změnu nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území.

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

Pro změnu nebylo vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracováno, jelikož nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí.

E. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 55b odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Pro změnu nebylo vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracováno, jelikož nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí.

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Návrh změny byl na základě schváleného návrhu na pořízení změny zpracován invariantně.

Změna byla zpracována na podkladě zapsané územní studie Opatov-Na Jelenách, zpracovatele Studio acht, spol. s r.o., z r. 2019. Tato studie, která prověřila možnost výstavby v lokalitě, byla v návrhu změny plně zohledněna.

Změna navrhuje plochu všeobecně smíšenou s kódem míry využití území F /SV-F/ na úkor stávající plochy nerušící výroby a služeb s kódem míry využití území F /VN-F/. Změna umožní koordinované využití území pro městskou výstavbu. Nad rámec studie změna navrhuje VPS xx|DO|11 - propojení sloužící pro pěší a cyklistickou dopravu, která umožní překlenutí D1 pomocí lávky.

Lokalita se nachází v zastavěném a zastavitelném i nezastavitelném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území o 35 663 m².

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Využití západní části území je omezeno vodovodním řadem DN 1200 a jeho ochranným pásmem a dále VTL plynovodem DN 350 a jeho bezpečnostním pásmem.

Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES) ani celoměstský systém zeleně (CSZ).

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití (m²):

SV-F	228 150
------	---------

Celková výměra měněných ploch	228 150
-------------------------------	---------

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

Změna navrhuje nárůst zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných o 35 663 m² změnou části plochy /IZ/ na /SV-F/, kdy při komunikaci Roztylská a zčásti i v ploše valu při D1 je namísto pásu izolační zeleně navržen stavební blok. Tento úbytek zeleně ale bude v souladu s územní studií vykompenzován souvislými plochami zeleně především v JV a v JZ části řešeného území. Nárůst zastavitelných ploch je odůvodnitelný ve smyslu § 55 odst. 4 stavebního zákona. Rozšíření zastavitelných ploch je vymezeno v souladu s potenciálem studií prověřeného rozvoje území a mírou využití okolního zastavěného území.

H. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění, vypořádání připomínek

Námítky k návrhu změny nebyly uplatněny. Vypořádání připomínek je přílohou textové části odůvodnění.

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

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

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

Změna je oproti rozsahu schváleném v návrhu na pořízení změny rozšířena na úkor pásu izolační zeleně v souladu s územní studií Opatov-Na Jelenách o pás navazující na plochu SV až k ulici Brněnská v ploše valu při D1.

K. Vyhodnocení souladu

a) se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 55b odst. 7 stavebního zákona:

Změna je řešena invariantně.

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

Tento bod se změny netýká.

c) s pokyny k úpravě návrhu změny územního plánu v případě postupu podle § 55b odst. 9 stavebního zákona:

V případě nesouhlasu Zastupitelstva hl. m. Prahy s návrhem změny nebo s výsledky jejího projednání bude doplněno.

d) s rozhodnutím o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona:

Tento bod se změny netýká.

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

Změna se netýká záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

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

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

IV. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Grafická část odpovídá metodice platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, v souladu s § 188 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.

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

a) Výřez platného stavu výkresu č. 4, zákresu návrhu na pořízení změny a promítnutí změny do výkresu č.:

04 – Plán využití ploch (zároveň koordinační výkres)

25 – Veřejně prospěšné stavby

31 – Podrobné členění ploch zeleně

37 – Vymezení zastavitelného území

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

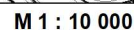
Samostatný koordinační výkres vzhledem k metodice územního plánu není součástí změny.

c) Výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států:

Není zpracován, změna neovlivňuje širší vztahy.

d) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu:

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



PLOCHA PODMÍNĚNÁ PLÁNOVACÍ SMLOUVOU 994/081/1025

Dotčené transformační a rozvojové plochy, případně skupiny [T+R] ploch
[417/081/1315]

Základní obsah plánovací smlouvy

->Základní obsah plánovací smlouvy, čl. 161 odst. 1

Základní obsah plánovací smlouvy není individuálně doplněn.

Lhůta

6 let ode dne nabytí účinnosti Metropolitního plánu

