



## **Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy**

**Zadání**

# Zásady územního rozvoje hl.m. Prahy

Zadání

2007

**Pořizovatel :** Magistrát hlavního města Prahy – Odbor územního plánu

**Zpracovatel :** Útvar rozvoje hl. m. Prahy

## 1. Vymezení řešeného území:

Zásady územního rozvoje hl.m.Prahy (ZÚR) řeší území vymezené katastrálními územími: Benice, Běchovice, Bohnice, Braník, Břevnov, Březiněves, Bubeneč, Čakovice, Černý Most, Čimice, Dejvice, Dolní Chabry, Dolní Měcholupy, Dolní Počernice, Dubeč, Ďáblice, Háje, Hájek, Hloubětín, Hlubočepy, Hodkovičky, Holešovice, Holyně, Horní Měcholupy, Horní Počernice, Hostavice, Hostivař, Hradčany, Hrdlořezy, Chodov, Cholupice, Jinonice, Josefov, Kamýk, Karlín, Kbely, Klánovice, Kobylisy, Koloděje, Kolovraty, Komořany, Košíře, Královice, Krč, Křeslice, Kunratice, Kyje, Lahovice, Letňany, Lhotka, Libeň, Liboc, Libuš, Lipany, Lipence, Lochkov, Lysolaje, Malá Chuchle, Malá Strana, Malešice, Michle, Miškovice, Modřany, Motol, Nebušice, Nedvězí, Nové Město, Nusle, Petrovice, Pitkovice, Písnice, Podolí, Prosek, Přední Kopanina, Radlice, Radotín, Ruzyně, Řeporyje, Řepy, Satalice, Sedlec, Slivenec, Smíchov, Sobín, Staré Město, Stodůlky, Strašnice, Střešovice, Střížkov, Suchdol, Šeberov, Štěrboholy, Točná, Troja, Třebonice, Třeboradice, Uhřetěves, Újezd, Újezd nad Lesy, Veleslavín, Velká Chuchle, Vinohrady, Vinoř, Vokovice, Vršovice, Vysočany, Vyšehrad, Zadní Kopanina, Záběhlice, Zbraslav, Zličín, Žižkov.

## 2. Výchozí podklady:

- a) požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky jako závazného podkladu pro zpracování Zásad územního rozvoje hlavního města Prahy
- b) záměry politiky regionálního rozvoje Středočeského kraje vycházející z "Programu rozvoje územního obvodu Středočeského kraje" (září 2006)
- c) záměry schváleného Územního plánu velkého územního celku Pražského regionu
- d) zásady aktuálního znění Strategického plánu hlavního města Prahy
- e) celoměstské aktuální stabilizované záměry schváleného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy včetně schválených změn jeho závazné části splňující hledisko aktuálnosti a kritérium celoměstského, nadmístního, významu
- f) schválené koncepce, plány či generely splňující hledisko aktuálnosti a kritérium celoměstského, nadmístního, významu

### 3. Hlavní cíle řešení

#### **I. Stanovit koncepci rozvoje Prahy v měřítku kraje z hledisek, která náležejí Zásadám územního rozvoje (dále ZUR), s cílem**

- rozvíjet zásady a cíle stanovené Politikou územního rozvoje ČR,
- koordinovat rozvoj Prahy s rozvojovými dokumenty Středočeského kraje,
- rozvíjet zásady a cíle Strategického plánu hl. m. Prahy,

zejména

- rozvíjet Prahu jako hlavní město České republiky, které je součástí rozvojové oblasti Praha a rozvojových os stanovených Politikou územního rozvoje ČR,
- rozvíjet Prahu jako přirozené centrum Pražského regionu,
- rozvíjet a chránit Prahu jako významné město Evropy, chránit zejména Pražskou památkovou rezervaci s jejím ochranným pásmem jako unikátní architektonický soubor zapsaný v seznamu světového kulturního dědictví UNESCO.

#### **II. Provéřit na základě výstupů z územně analytických podkladů případnou potřebu koncepčních změn v území, jejich přínosy, problémy, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání; stanovit zásady, které je třeba akceptovat v územních plánech a dalších koncepčních dokumentech, a to především s cílem**

- zajistit vyvážený udržitelný rozvoj území s ohledem na všechny jeho pilíře,
- uchovat a chránit stávající přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- konkretizovat veřejné zájmy vyplývající ze zvláštních předpisů a zajistit podmínky pro realizaci změn ve veřejném zájmu (zejména ve vazbě na dopravní a technickou infrastrukturu Pražského regionu a Středočeského kraje),
- vytvářet podmínky pro účinnou ochranu území před náhlými hospodářskými i přírodními změnami a ekologickými a přírodními katastrofami,
- vymezit rozvojové osy a hlavní rozvojové oblasti,
- stanovit zásady účelného a hospodárneho funkčního využití i prostorového uspořádání území,
- účinně ochránit plošné rezervy pro nadřazené systémy dopravní a technické infrastruktury, především s ohledem na transevropské koridory,
- v oblasti odkanalizování a čištění odpadních vod konkretizovat výhledové řešení čištění odpadních vod pro Prahu způsobem respektujícím limity území a přírodní i kulturní hodnoty, zajistit odkanalizování dalších lokalit města (stávající, rozvojové) a nadále sledovat dlouhodobý záměr vymístit ÚČOV po proudu Vltavy mimo urbanizované území Prahy a další sídla,
- vymezit podmínky pro umístění, případně regulaci významných, obchodních a veřejných logistických zón nadmístního významu,

- stanovit zásady pro rozvoj hospodářských aktivit při zachování podmínek ochrany krajiny podél dálničních koridorů v souladu se zásadami udržitelného rozvoje,
- konkretizovat ochranu veřejného zájmu vyplývajícího nejen ze zvláštních právních předpisů, ale i sdíleného respektu ke zděděnému architektonickému a kulturnímu dědictví nepoživajícího zvláštní ochranu ze zákona, genia loci ap. jako důležitého faktoru např. pro cestovní ruch,
- zamezit extenzivnímu využívání území regulováním rozsahu ploch pro urbanizaci a pro využívání přírodních zdrojů; zachovat strukturu stávající příměstské krajiny a respektovat pestrost přírodních podmínek na území hl. m. Prahy,
- účinnými nástroji preferovat rozvoj v území zastavitelném a transformačním („brownfields“) před expanzí do ploch městské zeleně, zemědělské půdy a pozemků určených k plnění funkce lesa,
- zvyšovat ekologickou stabilitu krajiny převáděním vybraných částí orné půdy na různé formy zeleně (trvalé travní porosty, lesy apod.), případně na rekreační plochy s vysokým podílem zeleně; dlouhodobě zlepšovat prostupnost krajiny, a to jak pro člověka (rozvoj cyklostezek, pěších cest), tak i pro další organismy (realizace ÚSES, odstraňování bariér spojitosti tohoto systému),
- v oblasti ochrany vod nadále vytvářet podmínky pro ochranu podzemních vod a vodních zdrojů, zabezpečení čistoty povrchových vod a pro větší uplatnění vodního prvku v urbánním prostředí z hygienických i mikroklimatických důvodů,
- upřednostňovat a podporovat zvýšení retenční schopnosti krajiny zejména v záplavovém území, ale i jinde v povodích převedením orné půdy na trvalé travní porosty, obnovou mezí, prvků ÚSES v agrární krajině, obnovou drobných vodních akumulací nebo jiným obdobným zvýšením ekologické stability území, podporovat výstavbu suchých retenčních prostorů apod.,
- nepodporovat rozvoj v území, kde není zajištěna kvalitní obsluha ekologickým systémem hromadné dopravy,
- v oblasti dopravy podporovat rozvoj systémů veřejné dopravy osob (s preferencí kolejové dopravy) s cílem zvýšit její dostupnost a kvalitu,
- stanovit zásady ke snižování automobilové dopravy na komunikační síti v centrální oblasti Prahy, především na území Pražské památkové rezervace.

Při návrhu je třeba vycházet z faktu, že nedílnou součástí řešení ZÚR je i hodnocení vlivů ZÚR na udržitelný rozvoj území a v tom ve smyslu § 19, odst. 2 nového stavebního zákona i povinné vyhodnocení SEA podle zákona č. 100/2001 Sb., v platném znění.

#### 4. Obsah Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy :

**Textová část** stanoví celoměstskou koncepci rozvoje území hlavního města Prahy, určujících základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území hlavního města Prahy z hlediska celoměstského, nadmístního, významu, vyjádřené jako:

- a) stanovení priorit územního plánování hl.m. Prahy pro zajištění udržitelného rozvoje území města,
- b) zpřesnění vymezených rozvojových oblastí a rozvojových os obsažených v Politice územního rozvoje České republiky a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území celoměstského, případně nadměstského významu (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy),
- c) vymezení dalších specifických oblastí nadmístního celoměstského významu
- d) zpřesnění vymezených ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury obsažených v Politice územního rozvoje České republiky a vymezení dalších ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu, včetně vymezení územních rezerv,
- e) zpřesnění vymezení územního systému ekologické stability nadmístního, celoměstského, významu,
- f) upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území hlavního města Prahy,
- g) vymezení cílových charakteristik krajiny<sup>\*)</sup>,
- h) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území nadmístního celoměstského významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
- i) stanovení požadavků celoměstského významu na řešení územně plánovací dokumentace hlavního města Prahy pro celé území města nebo pro vymezenou část území hlavního města Prahy, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury,
- j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití prostřednictvím územních studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůt pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti,
- k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu Zastupitelstvem hl.m.Prahy podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a dále stanovení lhůty pro pořízení regulačního plánu a jeho předložení Zastupitelstvu hl.m.Prahy,
- l) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití pořízení a vydání regulačního plánu na žádost,
- m) zadání regulačního plánu pro plochu nebo koridor vymezený podle písmene k),
- n) stanovení pořadí změn v území (etapizace), je-li to účelné,
- o) údaje o počtu listů zásad územního rozvoje a počtu výkresů grafické části.

---

<sup>\*)</sup> Evropská úmluva o krajině č. 13/2005 Sb.m.s.

Ve vymezených oblastech, osách, plochách a koridorech budou stanoveny požadavky na jejich využití, kritéria a podmínky pro následné rozhodování o možných variantách změn v území a pro jejich posuzování zejména s ohledem na jejich budoucí využití, význam, možná ohrožení, rozvoj a rizika.

**Grafická část** zásad územního rozvoje zpracovaná v měřítku 1 : 100 000 bude obsahovat:

- a) výkres uspořádání území hlavního města Prahy obsahující zejména rozvojové oblasti, rozvojové osy a specifické oblasti,
- b) výkres ploch a koridorů nadmístního celoměstského významu, včetně územního systému ekologické stability,
- c) výkres oblastí se shodným krajinným typem,
- d) výkres veřejně prospěšných staveb a opatření nadmístního celoměstského významu,
- e) výkres oblastí, ploch a koridorů nadmístního celoměstského významu, pro které je uloženo prověření změn jejich využití prostřednictvím územní studie nebo je uloženo pořízení a vydání regulačního plánu,
- f) dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace),

V případě potřeby budou výkresy a) až c) dále členěny na samostatné výkresy.

Výkres širších vztahů bude zpracován v měřítku 1 : 500 000.  
Grafická část může být doplněna schémata.

## 5. Obsah odůvodnění Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy

**Textová část** odůvodnění zásad územního rozvoje bude obsahovat kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v § 40 odst.1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění:

- a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších (nadregionálních) vztahů, včetně vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje,
- b) vyhodnocení splnění zadání Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy,
- c) informaci o výsledcích vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno,
- d) kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu.

**Grafická část** odůvodnění bude obsahovat zejména:

- a) koordinační výkres v měřítku 1 : 50 000,
- b) výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedního kraje v měřítku 1 : 500 000.

## **Postup pořízení a zpracování ZUR**

Postup pořízení a zpracování prvních Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy se řídí příslušnými ustanoveními oddílu 1 § 36 – 41 zákona č.183/2007 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a jeho prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.