

Hlavní město Praha
ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 30/5
ze dne 22.01.2026

k návrhu na ukončení pořizování změny ÚP - Z 3721 (fáze "návrh", vlna 34)

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. bere na vědomí

1. žádost o ukončení pořizování změny Z 3721 vlny 34 ÚP SÚ hl.m. Prahy, uvedenou v příloze č. 3 tohoto usnesení
2. závěry z jednání Výboru pro územní rozvoj Zastupitelstva hl.m. Prahy, uvedené v příloze č. 4 tohoto usnesení

II. schvaluje

ukončení pořizování změny Z 3721 vlny 34 ÚP SÚ hl.m. Prahy, uvedené v příloze č. 1 a č. 2 tohoto usnesení

III. ukládá

1. Radě HMP
 1. zajistit realizaci bodu II. tohoto usnesení

Termín: 2.2.2026

Předkladatel: Rada HMP
Tisk: Z-12769
Provede: Rada HMP
Na vědomí: odborům MHMP

**Návrh změny vlny 34 ÚP SÚ hl. m. Prahy - Z 3721/34
doporučené k ukončení pořizování**

Číslo změny	Ozn.	Předmět	Stav ÚP	Navrhovaná změna	Plocha/Délka [m2/m]	Městská část	Vyhodnocení pořizovatele	Doplňek	KUP Závěr	VURM Závěr	Vyjádření IPR	Vyjádření MČ
3721	ZV	zachování Velkotržnice Lipence ve stávající poloze	celoměstský systém zeleně /CSZ/; louky, pastviny /NL/; oddechu – golfová hřiště /SO2/; oddechu - přírodní rekreační plochy, částečně urb. rekreační plochy /SO1,3/; velká území rekreace /VUR/; záplavová území (ve smyslu zákona č. 254/2001 Sb.)	nerušící výroby a služeb /VN/	121990	Praha - Lipence				Doporučuje k ukončení		

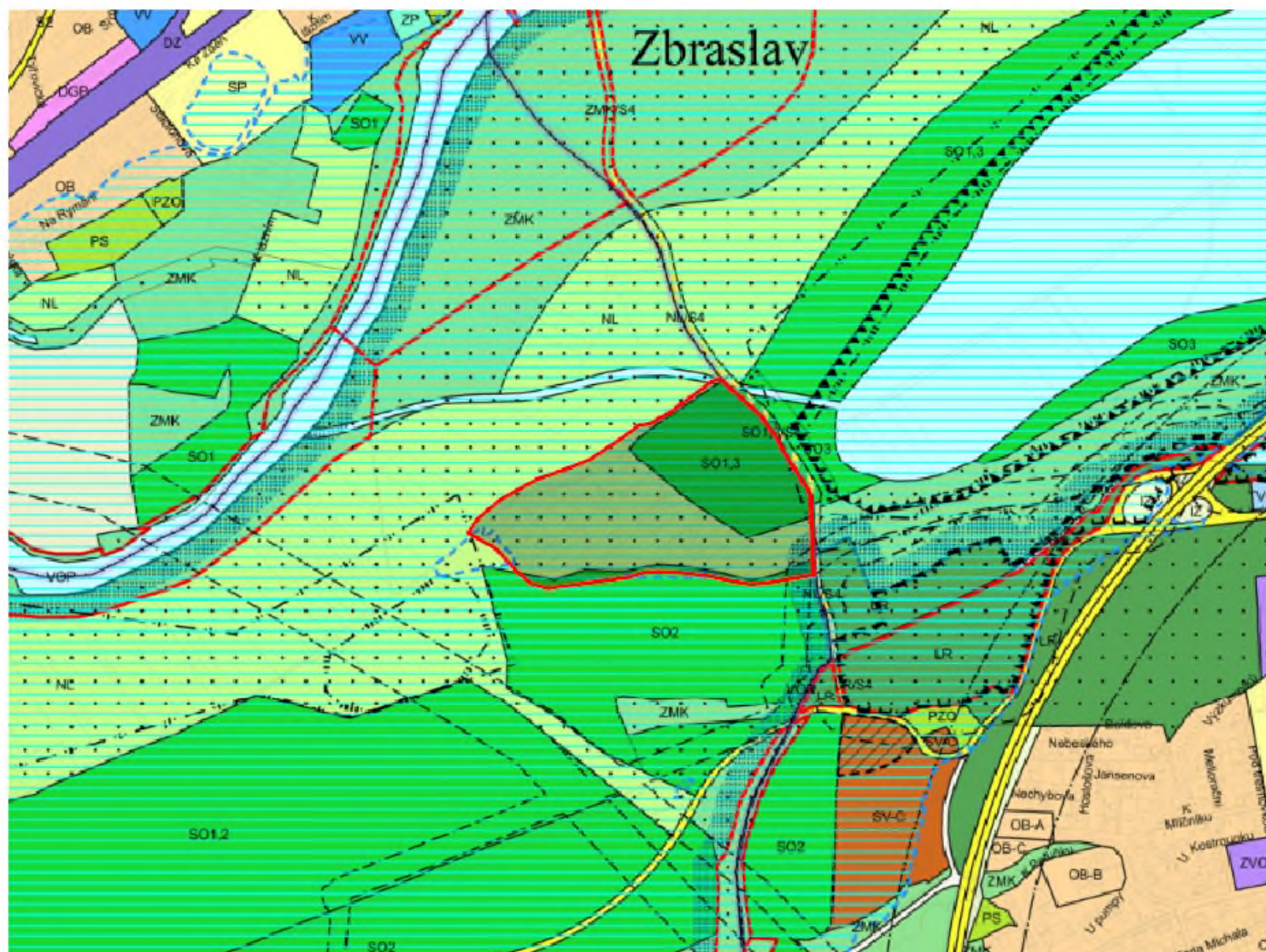
PODNĚT Č.

533 / 2019

LOKALITA - městská část:	Praha - Lipence
- katastrální území:	Lipence
- parc. číslo:	
DRUH:	změna funkčního využití ploch
PŘEDMĚT:	zachování Velkotržnice Lipence ve stávající poloze
PLATNÝ STAV V ÚP:	louky, pastviny /NL/, oddechu - přírodní rekreační plochy, částečně urb. rekreační plochy /SO1,3/, celoměstský systém zeleně /CSZ/, záplavová území (ve smyslu zákona č. 254/2001 Sb.), oddechu – golfová hřiště /SO2/, velká území rekreace /VUR/ nerušící výroby a služeb /VN/
NAVRHOVANÁ ZMĚNA:	
PŘEDPOKLÁDANÝ ROZSAH:	121990 m ²



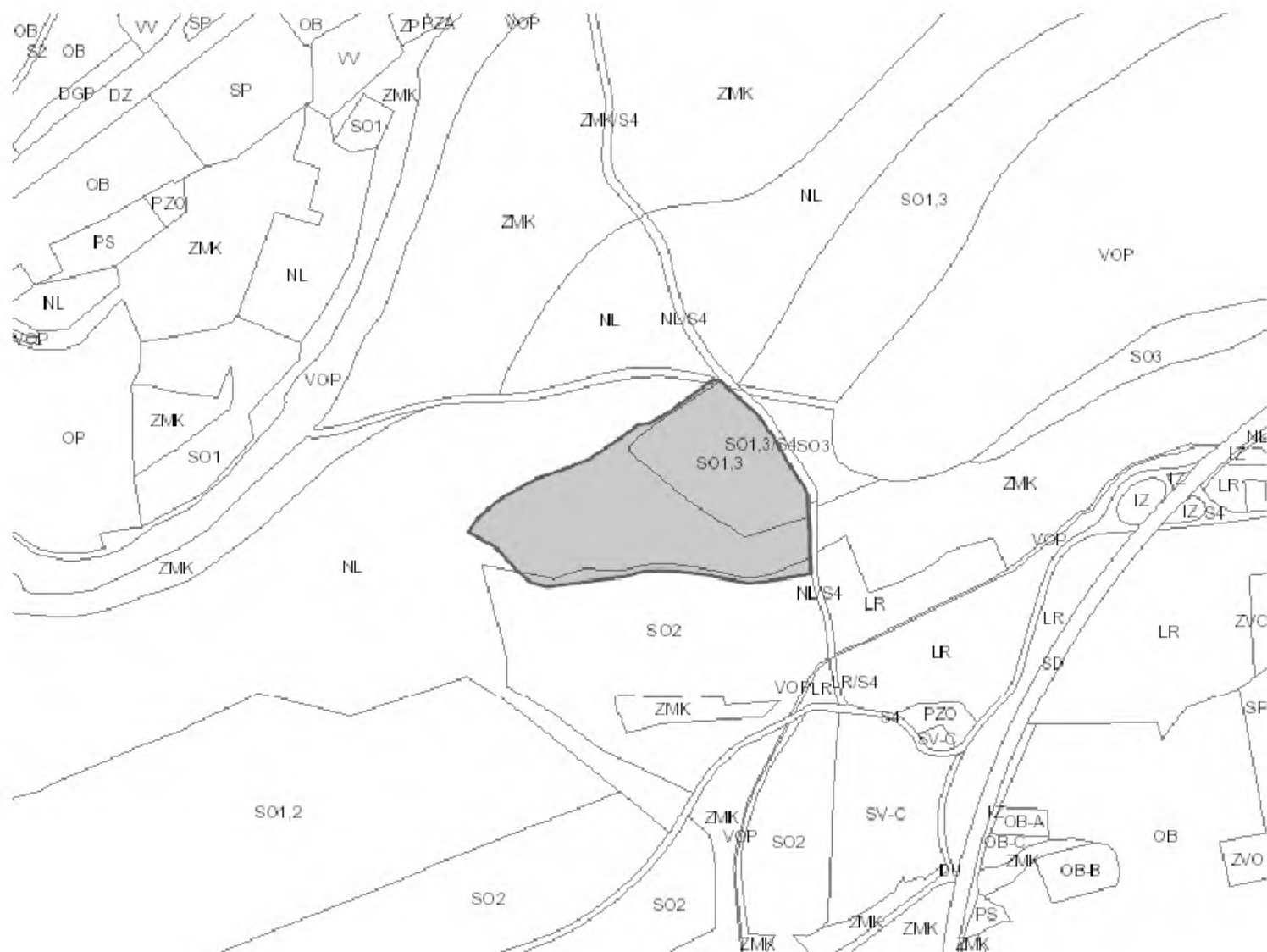
NL SO1,3 CSZ SO2 VUR



NAVRHOVANÁ ZMĚNA:

MĚŘÍTKO 1 : 10 000

VN



Vyjádření

VAŠE DOKUMENTAČNÍ ČÍSLO: 2084008/2021
ČÍSLO PRŮJEDNÁNÍ: 9751/2024 vL
KONTAKT: [REDAKCE]
E-MAIL: [REDAKCE] TELEFON: [REDAKCE]

[REDAKCE]
– ředitel odboru
Magistrát hl. m. Prahy
Odbor územního rozvoje
ID) 48ia97h

vLČ Doporučení k ukončení pořizování změny ÚP SÚ HMP č. Z 3721/34

Dopisem č.j. MHP 1004651/2021 ze dne 12. 7. 2021 jste nás požádali o zpracování návrhu změn vlny 34 ÚP SÚ HMP. Na základě přípravných prací před zpracováním návrhu změny Z 3721/34 jsme dospěli k názoru, že návrh změny, jak je definovaný ve schváleném podnětu na pořízení změny, nelze zpracovat.

Předmětem změny č. Z 3721/34 je „zachování Velkostrážnice Lipence ve stávající poloze“. Toho má být dosaženo změnou stávajícího nezastavitelného využití na „nerušící výroby a služeb /VN/“ a souvisejícím vymezením linie protipovodňové ochrany (PPO) na Q20.

Návrhový průtok Q20 není součástí sledované koncepce PPO Prahy. Zároveň tento prvek linie PPO není, ani související překryvné značení kategorie záplavového území (ZÚ) určená k ochraně pro Q20 zajišťovaná individuálně, součástí metodiky a legendy platného ÚP SÚ HMP. Zpracování návrhu změny by tak znamenalo zavedení zcela nového regulativu v diskutabilní podrobnosti do platného ÚP SÚ HMP, na což jsme pořizovatele upozorňovali již dříve dopisem č.j. 10292/2021.

Vymezení linie pro Q100 nebo pro Q2002, které jsou součástí koncepce PPO, nejsou relevantními podklady, ze kterých by se dalo vycházet. V hypotetickém případě vymezení pouze plochy s využitím pro nerušící výrobu /VN/, bez odpovídající linie PPO (v souladu s požadavky ZHMP schváleného podnětu), budou pro dotčené území stále platit ostatní regulativy územního plánu – předmětná plocha bude i nadále součástí kategorie C průtočného záplavového území, pro které platí regulativy oddílu 9 odst. (5) textové části územního plánu. Plocha tedy nebude kromě údržby stávajících objektů využitelná. Vymezení nové zastavitelné plochy v průtočném záplavovém území je také problematické ve vazbě na Politiku územního rozvoje ČR, se kterou musejí být územně plánovací dokumentace (vč. územního plánu Prahy) v souladu.

Věcně vymezení linie PPO pro Q20 není z hydraulického hlediska (tj. vliv na povodňové průtoky) zásadní. To dokládá i doložený posudek žadatelem o změnu, avšak v něm jsou uvedeny podmínky, za kterých tomu tak je, což má i další důsledky. Vymezení linie PPO pro Q20 v územním plánu není vůbec vhodné, jelikož by bylo vytvořeno účelové solitérní chráněné území, a to na nižší úrovni, než je sledována na jiných místech v Praze, bez

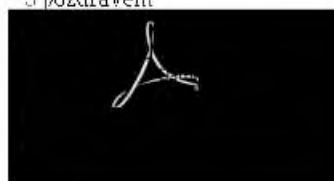
Vyjádření

přímé návaznosti na nezaplavované území. To má své důsledky mj. v rámci evakuace a dostupnosti území pro IZS. Zároveň by tím byl vytvořen precedens, kterému se z hlediska koncepce PPO hl. m. Prahy snažíme předcházet. V neposlední řadě by město šlo proti vlastní nastavené koncepci ochrany hl. m. Prahy před povodněmi, která byla stanovena po povodních 2002.

Řešené území je dle Map povodňového ohrožení identifikováno správcem vodního toku jako oblast s významným povodňovým rizikem. Mapy povodňového ohrožení jsou zpracovávány na základě požadavků Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2007/60/ES o vyhodnocování a zvládání povodňových rizik, která byla do české legislativy transponována především zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 74/2011 Sb., o plánech povodí a plánech pro zvládání povodňových rizik, a slouží k posouzení vhodnosti především budoucího využití ploch a jsou výstupem pro doporučení na omezení případných aktivit na plochách v záplavovém území s vyšší mírou ohrožení. Dle § 23 odst. 2 vodního zákona jsou podkladem pro územní plánování, které projektanti (IPR Praha) musí respektovat. Dle map povodňového ohrožení se areál velkostržnice se nachází v kategorii středního ohrožení, kde je možná výstavba s omezeními vycházejícími z podrobného posouzení potenciálního ohrožení objektů povodňovým nebezpečím. Nevhodná je výstavba citlivých objektů a doporučuje se nerozšiřovat stávající plochy určené pro výstavbu.

Z uvedeno vyplývá, že potvrzení tržnice Lipence v územním plánu formou zastavitelné plochy VN sebou nese celou řadu úskalí v podobě hydraulických, bezpečnostních i administrativních aspektů. Z hlediska povodní a vymezení linie PPO v tomto území by Praha šla nejen proti své vlastní koncepci PPO, ale i proti státní, deklarované povodňovou směrnici a jejími výstupy, např. mapy povodňového ohrožení, které jsou samy podkladem pro nově vyhlášené záplavové území. Nedílnou součástí vymezení linie PPO je i zajištění evakuace, přístupu složek IZS a napojení na nezaplavovanou oblast – zde pravděpodobně směr Lipence a Zbraslav, kde je nutno překonat území, kde při Q20 dosahují hloubky záplavy ke 2 metrům. To z hlediska ovlivnění povodňových průtoků nelze řešit valem. Z pohledu koncepčního pracoviště tedy doporučujeme zaujmout následující závěr: HMP může areál tržnice v Lipencích umožnit i nadále provozovat, ale potvrzovat její změnou platného územního plánu formou vymezením plochy VN je velmi problematické (viz důvody uvedené v tomto dopise). Tímto tedy pořizovateli doporučujeme ukončit pořizování změny 3721/34 ÚP SÚ HMP.

S pozdravem



Vyjádření

ROZDĚLOVÁNÍ:

- 1. Adresář + přílohy
- 2. MIIMP [REDACTED]
- 3. IPR Praha – K/P
- 4. IPR Praha – KTI
- 5. IPR Praha – příspěvná i.s.o.s

Výbor pro územní rozvoj
Zastupitelstva hl. m. Prahy 2022–2026

ZÁPIS

ze 17. jednání ze dne 5. listopadu 2024 od 9:00 hodin

ze zasedací místnosti Rady HMP

Mariánské náměstí 2, Praha 1

BOD	TISK	MATERIÁL	PŘEDKLÁDÁ	PŘIZVANÍ
1.		<i>Zahájení</i>		
1.1.		<i>Úvod, prezence, kontrola usnášeníschopnosti</i>		
1.2.	T--0001	Volba ověřovatele zápisu 17. jednání VURM	předseda Výboru pro územní rozvoj ZHMP	
1.3.	T-VUR-0295	Schválení programu 17. jednání Výboru pro územní rozvoj ZHMP 2022 - 2026	předseda Výboru pro územní rozvoj ZHMP	
2.		<i>Změny Územního plánu SÚ Hl. m. Prahy – k projednání</i>		
2.1.	T-VUR-0296	Změny vlny 27 ÚP SÚ HMP /po veřejném projednání/	Ing. arch. Filip Foglar, ředitel UZR MHMP	
2.2.	T-VUR-0297	Změny vlny 38 ÚP SÚ HMP /po veřejném projednání/	Ing. arch. Filip Foglar, ředitel UZR MHMP	
2.3.	T-VUR-0298	Z 3612/00 ÚP SÚ HMP /po veřejném projednání/	Ing. arch. Filip Foglar, ředitel UZR MHMP	
2.4.	T-VUR-0299	Z 3896/00 ÚP SÚ HMP /po veřejném projednání/	Ing. arch. Filip Foglar, ředitel UZR MHMP	
2.5.	T-VUR-0300	Z 3107/10 ÚP SÚ HMP /po veřejném projednání/	Ing. arch. Filip Foglar, ředitel UZR MHMP	
2.6.	T-VUR-0302	Z 3208/14 ÚP SÚ HMP /po veřejném projednání/	Ing. arch. Filip Foglar, ředitel UZR MHMP	
2.7.	T-VUR-0303	Z 3294/18 ÚP SÚ HMP /po veřejném projednání/	Ing. arch. Filip Foglar, ředitel UZR MHMP	
2.8.	T-VUR-0304	Z 3765/30 ÚP SÚ HMP /po veřejném projednání/	Ing. arch. Filip Foglar, ředitel UZR MHMP	
2.9.	T-VUR-0305	Z 3839/33 ÚP SÚ HMP /po veřejném projednání/	Ing. arch. Filip Foglar, ředitel UZR MHMP	
3.		<i>Změny Územního plánu SÚ Hl. m. Prahy – k ukončení pořizování</i>		
3.1.	T-VUR-0307	Z 3721/34 ÚP SÚ HMP /po veřejném projednání/	Ing. arch. Filip Foglar, ředitel UZR	

			MHMP	
4.		Lokalita Hlavní nádraží - změna ÚP Z 3736	předseda Výboru pro územní rozvoj ZHMP	
5.		Různé		

Použité zkratky

MHMP	Magistrát hl. m. Prahy	MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
HMP	hl. m. Praha	MŽP	Ministerstvo životního prostředí ČR
RHMP	Rada hl. m. Prahy	MK	Ministerstvo kultury ČR
ZHMP	Zastupitelstvo hl. m. Prahy	MD	Ministerstvo dopravy ČR
UZR	odbor územního rozvoje MHMP (pořizovatel)	MO	Ministerstvo obrany ČR
OCF	odbor ochrany prostředí MHMP	ZÚR	Zásady územního rozvoje HMP
IPR	Institut plánování a rozvoje HMP (zpracovatel)	AZUR	Aktualizace Zásad územního rozvoje
CAMP	Centrum architektury a městského plánování	SZ	Stavební zákon
VURM	Výbor pro územní rozvoj ZHMP	DO	dotčený orgán
KONUPK	Komise Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán	ÚS	územní studie
MČ	městská část HMP	ÚSES	územní systém ekologické stability
ÚP	územní plán SÚ HMP	HPP	hrubá podlahová plocha
MPP	Metropolitní plán (pořizovaný územní plán)	VVURÚ	vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
ÚPD	územně plánovací dokumentace	SEA	posuzování vlivů na životní prostředí
VRT	vysokorychlostní trať (tzv. rychlé spojení)	EIA	vyhodnocení vlivů na životní prostředí
SŽ	Správa železnic, státní organizace	MSP	městské stavební předpisy
DUR	dokumentace pro územní rozhodnutí	PSP	Pražské stavební předpisy
		KL	krycí list Změny

Použité pojmy

Změna (Z)	změna územního plánu SÚ hl. m. Prahy
Podnět (P)	návrh na pořízení změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy
Metodika	Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy (schválená ZHMP dne 27. 1. 2022)
Příloha	není-li uvedeno jinak, Přílohou se rozumí příloha návrhu usnesení k danému bodu či změně v podkladech pro jednání VURM, na které se zápis z jednání tímto odkazuje

1. Zahájení

Předseda uvítal přítomné, uvedl, že VURM je usnášeníschopný, přítomno 12 ze 13 členů. Prokop omluven.

1.2. Volba ověřovatele zápisu

Tomáš Pek: Navrhuji Radomíra Nepila ověřovatelem zápisu.

Výbor pro územní rozvoj ZHMP

I. schvaluje

ověřovatelem zápisu ze 17. jednání VURM dne 5. 11. 2024 člena VURM pana Radomíra Nepila

Hlasování o navrženém usnesení

Pro: 12 / Proti: 0 / Zdržel se: 0 / Nehlasoval: 1

Prokop omluven

USNESENÍ BYLO PŘIJATO

1.3. Schválení programu 17. jednání VURM ZHMP

Tomáš Pek: Nikdo nemá návrh na změnu. Hlasujeme.

Výbor pro územní rozvoj ZHMP

I. schvaluje

program 17. jednání VURM dne 5. 11. 2024 v předloženém znění

Hlasování o navrženém usnesení

Pro: 12 / Proti: 0 / Zdržel se: 0 / Nehlasoval: 1

Prokop omluven

USNESENÍ BYLO PŘIJATO

2. Změny — k projednání

2.1. Změny vlny 27 /po veřejném projednání/

Z 3512

Filip Foglar: Území MČ Praha 8, žadatel právnická osoba. Změna byla pořizována ve zkráceném režimu s požadavkem studie. Změna na obytné území, projednaná kladně, je možné ji schválit a vydat.

Radomír Nepil: Bývalá nouzová kolonie na Hájků, vyrostla v urbanizovanou zástavbu rodinných domů. Jako MČ jsme jim odprodali pozemky, to stejné udělal MHMP v minulém volebním období. Navazuje na narovnání stavu ÚP, kde jsou teď v ZP rodinné domy.

Petr Zeman: Existuje názor na celou oblast, je toto poslední Změna? Je na to celostní plán?

Radomír Nepil: Pokrývá to zhruba to, co je nyní urbanizované, zbytek zelených ploch jsme chtěli zachovat, např. komunitní centrum Kotlaska. Je tam více problémů, s dopravou, infrastrukturou, ale to nevyřešíme na platformě VURM.

Filip Foglar: Je to součást územní studie Palmovka, v širších vztazích je vše zkoordinováno s pořizovatelem – pořizeno UZR MHMP, IPR, zpracovatelem a MČ. Územní studie je před podpisem.

Pan předseda ukončil diskusi a načetl návrh usnesení.

Výbor pro územní rozvoj ZHMP

I. bere na vědomí

výsledek projednání návrhů Změn vlny 27 včetně vyhodnocení

II. doporučuje

schválení a vydání Změny Z 3512

Hlasování o navrženém usnesení

Pro: 12 / Proti: 0 / Zdržel se: 0 / Nehlasoval: 1

Prokop omluven

USNESENÍ BYLO PŘIJATO

Z 3519

Filip Foglar: Území MČ Praha 8, žadatel MČ, předmětem je zvýšení míry využití území z kódu E na kód H. Změna byla projednána kladně a je možné ji schválit a vydat.

Radomír Nepil: Je uzavřena smlouva o spolupráci, může být dodána do jednání ZHMP. Záměr výstavby je bytový dům, mohu poslat studii, kterou jsme projednávali.

Pan předseda ukončil diskusi a načetl návrh usnesení.

Výbor pro územní rozvoj ZHMP

I. bere na vědomí

výsledek projednání návrhů Změn vlny 27 včetně vyhodnocení

II. doporučuje

schválení a vydání Změny Z 3519

Hlasování o navrženém usnesení

Pro: 10 / Proti: 0 / Zdržel se: 1 / Nehlasoval: 2

Portlík nehlasoval

Prokop omluven

USNESENÍ BYLO PŘIJATO

Z 3520

Filip Foglar: MČ Praha 22, žadatel MČ. Měníme kategorii plochy sportu a oddechu z SO1 na SO7, což se metodicky akceptuje. Změna byla projednána kladně a je možné ji schválit a vydat.

Ondřej Lagner: Za MČ souhlasíme, náš záměr je lesní školka.

Pan předseda ukončil diskusi a načetl návrh usnesení.

Výbor pro územní rozvoj ZHMP

I. bere na vědomí

výsledek projednání návrhů Změn vlny 27 včetně vyhodnocení

II. doporučuje

schválení a vydání Změny Z 3520

Hlasování o navrženém usnesení

Pro: 12 / Proti: 0 / Zdržel se: 0 / Nehlasoval: 1

Prokop omluven

USNESENÍ BYLO PŘIJATO

2.2. Změny vlny 38 /po veřejném projednání/

Z 3593

Filip Foglar: MČ Praha 10, jedná se o dotvoření bloku a návaznost na projekt DPP tramvajové smyčky. Změna byla projednána kladně, souhlasí i MČ, je možné ji schválit a vydat.

Jiří Zákostelný, MČ Praha 10: Za MČ souhlasíme.

Petr Zeman: Změnu podpořím, ale s DPP mám problém, jeho záměry jsou jen dopravní. Toto je zajímavé území a my tam chceme stavět bez návaznosti na stávající zástavbu. Apeluji na DPP, neměli by to plánovat jen dopravní inženýři, mělo by se to koordinovat v širších vztazích i s územním rozvojem.

Zdeněk Völfl: Za kancelář Petra Hlaváčka jsme se touto Změnou pečlivě zabývali i v souvislosti s výstavbou tramvajové trati, měla by tam být konečná smyčka. Změna je součástí širší dohody, developer bude rozvíjet celý blok. DPP má dohodu s investorem a měl by mít k dispozici i pozemky.

Pan předseda uvedl další příklady tramvajových smyček, kde se přemýšlí v širších souvislostech a uvedl, že toto se děje už delší dobu.

Gabriela Lněničková: V krycím listu je uvedeno, že zastupitelstvo MČ souhlasilo, podle mých informací to prošlo „jen“ radou. Jsou to už 4 roky, došlo ke změnám v projektu? Existuje usnesení zastupitelstva a rady MČ, kontribuční smlouva?

Filip Foglar: Potvrzuji, že disponujeme informací o projednání v radě MČ, nikoli v zastupitelstvu, za tuto drobnou chybu se omlouváme.

Jiří Zákostelný, MČ Praha 10: Zastupitelstvo Změnu neprojednávalo, pouze rada. Záměr je městotvorný, rozvoj zástavby zasahuje i do smyčky a měl by ji polidšťovat. Za nás je to správná cesta, kontribuční smlouva je připravená, půjde do rady MČ k finálnímu schválení.

Petr Beneš, MČ Praha 10: Prosim o informaci, zda je studie stejná jako ta, co se projednávala na radě.

Petr Zeman: Žádám o zaslání podkladové studie a přerušení na 1 měsíc.

Pan předseda ukončil diskusi a načel návrh procesního hlasování

Výbor pro územní rozvoj ZHMP

I. přerušuje

projednávání Změny Z 3593 do příštího jednání VURM

Hlasování o navrženém usnesení

Pro: 12 / Proti: 0 / Zdržel se: 0 / Nehlasoval: 1

Prokop omluven

USNESENÍ BYLO PŘIJATO

Z 3596

Filip Foglar: MČ Praha 10, mění se míra využití území z D na G. Předpokládám, že souhlas za MČ byl deklarován pouze radou, ale jinak je Změna projednaná kladně a je možné ji schválit vydat.

Bára Soukupová: Pokud je případ se studií stejný jako u minulé Změny, navrhuji přerušení.

Pan předseda ukončil diskusi a načel návrh procesního hlasování

Výbor pro územní rozvoj ZHMP

I. přerušuje

projednávání Změny Z 3596 do příštího jednání VURM

Hlasování o navrženém usnesení

Pro: 12 / Proti: 0 / Zdržel se: 0 / Nehlasoval: 1

Prokop omluven

USNESENÍ BYLO PŘIJATO

2.3. Změna Z 3612/00 /po veřejném projednání/

Filip Foglar: MČ Praha Slivenec, žadatel MČ. Změna byla projednaná kladně i přesto, že původně MŽP nesouhlasilo, podařilo se nám souhlas dojednat. Jedná se o rozšíření ploch pro ZŠ a související záměry MČ.

Pan předseda ukončil diskusi a načel návrh usnesení.

Výbor pro územní rozvoj ZHMP

I. bere na vědomí

výsledek projednání návrhu Změny Z 3612/00 včetně vyhodnocení

II. doporučuje

schválení a vydání Změny Z 3612/00

Hlasování o navrženém usnesení

Pro: 12 / Proti: 0 / Zdržel se: 0 / Nehlasoval: 1

2.4. Změna Z 3896/00 /po veřejném projednání/

Filip Foglar: Území MČ Praha 8, žadatel HMP, předmět Změny je Kasárna Karlín. Změna běží z plochy VVA, veřejná vybavenost na plochu smíšeného jádra SMJ, původně byla navrhována s kódem jako transformační plocha. Na základě projednání Změny po dohodě s MK a Národním památkovým ústavem byla učiněna dohoda, že se Změna upraví tak, aby se změnila pouze funkce, tedy na stabilizovanou plochu smíšeného jádra bez kódu. S touto úpravou MK souhlasí. Pořizovateli se podařilo vše vypořádat a vyhodnotit z důvodu veřejného zájmu ve velmi rychlém sledu. Změnu je možné schválit a vydat.

Pan předseda ukončil diskusi a načetl návrh usnesení.

Výbor pro územní rozvoj ZHMP

I. bere na vědomí

výsledek projednání návrhu Změny Z 3896/00 včetně vyhodnocení

II. doporučuje

- 1) schválit návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách k návrhu Změny
- 2) schválení a vydání Změny Z 3896/00

Hlasování o navrženém usnesení

Pro: 12 / Proti: 0 / Zdržel se: 0 / Nehlasoval: 1

Prokop omluven
USNESENÍ BYLO PŘIJATO

2.5. Změna Z 3107/10 /po veřejném projednání/

Filip Foglar: MČ Praha 12, žadatel fyzická osoba. Požadavek je změnit ÚP z luk a pastvin na čistě obytné území za účelem stavby jednoho RD. Změnu nedoporučoval IPR a DO OCP. Na základě několika jednání s OCP i v koordinaci s MPP se podařilo učinit dohodu, že takovýto rozvoj bude akceptovatelný s tím, že upozorňují, že hlavním argumentem pořizovatele pro možnost rozšíření zastavitelného území o tuto parcelu bylo právě to, že v novém ÚP je ochrana souvisejících okolních území mnohem přísnější z hlediska nezastavitelnosti a péče o přírodu a krajinu než ve stávajícím ÚP. Proto OCP upravilo názor a jak do MPP, tak do stávajícího ÚP, je možné zahrnout tuto část zastavitelné plochy. Změnu je možné schválit a vydat.

Pan předseda ukončil diskusi a načetl návrh usnesení.

Výbor pro územní rozvoj ZHMP

I. bere na vědomí

výsledek projednání návrhu Změny Z 3107/10 včetně vyhodnocení

II. doporučuje

schválení a vydání Změny Z 3107/10

Hlasování o navrženém usnesení

Pro: 7 / Proti: 1 / Zdržel se: 4 / Nehlasoval: 1

Prokop omluven
USNESENÍ BYLO PŘIJATO

2.6. Změna Z 3208/14 /po veřejném projednání/

Filip Foglar: Území MČ Praha 14. Změna byla přerušena na VURM a na požadavek pana předsedy na základě finalizace upravené studie a plánovací smlouvy znovu předkládáme. Změna je kladně projednána a je možné ji schválit a vydat.

Gabriela Lněničková: Rozsáhlé území, kde chybí občanská vybavenost, chybí MŠ i ZŠ. Podle informací z navrhované Změny nevyplývá, že by měla být doplněna občanská vybavenost. Prosím o zaslání urbanistické studie Kyje—Hloubětín a kontribuční smlouvy.

Zdeněk Völfl: Naše kancelář intenzivně pracuje s MČ na přípravě plánovací smlouvy, která je před dokončením a bude předložena VURM na příštím zasedání. Studii zpracovával IPR.

Tomáš Pek: Návrh doporučujícího usnesení bude obsahovat podmínku doložení plánovací smlouvy.

Ondřej Martan: Na této věci spolupracujeme s panem starostou Prahy 14. Materiál má přes 300 stran, děláme na tom řadu měsíců. Potvrzují, že smlouva existuje a souhlasím, aby součástí usnesení byla podmínka doložení smlouvy a studie. Touto změnou se doplní chybějící občanská vybavenost.

Petr Zeman: Jsem ochotný pro to hlasovat, ale chtěl bych dostávat podklady předem.

Bára Soukupová: Navrhují přerušit do příštího měsíce, abychom studii i smlouvu viděli.

Ondřej Martan: Vzhledem k tomu, že je smlouva těsně před vydáním, kolik práce na ní bylo a jak je to složitý materiál, VURM nemá kapacitu dokument nastudovat, natož to diskutovat a rozporovat.

Tomáš Portlík: Je tu velká část zastupitelů, pokud bude podmínka na doložení smlouvy do ZHMP, je zbytečné se tím zdržovat.

Tomáš Kaplan: Já pro toto nebudu hlasovat ani po předložení smlouvy.

Tomáš Pek: Jsme VURM, měli bychom spíš posuzovat, jestli je ta Změna vhodná technicky. Ta druhá část, kontribuce, je věc, která pomáhá MČ a městu. My tou podmínkou jen zajišťujeme, že to městu prospěje. Kontribuční smlouva by neměla mít vliv na to, jestli je ta Změna vhodná nebo ne.

Václav Stránský: Připojuji se k návrhu, abychom dostávali podklady ve formě studií.

Radomír Nepil: Za Prahu 8 jsem dojednával 2 kontribuční smlouvy na Rohan a Čechii. Ty smlouvy vznikají měsíce velice intenzivně, my tu s tím stejně nic neuděláme. Není možné, že my tu budeme diskutovat o obsahu té smlouvy, není v lidských silách zde projednávat atributy kontribučních smluv.

Gabriela Lněničková: Podporuji návrh na přerušení této Změny dokud nebudeme mít k dispozici kontribuční smlouvu a komplexní urbanistickou studii Kyje—Hloubětín. Zajímá mě, jestli budou prostředky na výstavbu školy.

Ondřej Martan: Dojednáváme kontribuční dohodu, která obsahuje podmínky pro vznik občanské vybavenosti. Jsme ve fázi, kdy máme dnes posuzovat jen jednu část, vydání Změny. Vztahovat to k celé studii není fér. Chápu, že chcete vidět studii a ujistit se o vybavenosti, ale dnes tady pro to nejsme.

Filip Foglar: Z hlediska ZŠ potvrzují, co říkal pan starosta Martan. Nedávno jste tady na VURM a ZHMP odhlasovali Změnu pro tento čtverec veřejné vybavenosti, díky čemuž je fixována celá plocha pro ZŠ v souladu s celou komplexní studií.

Pan předseda ukončil diskusi a dal hlasovat o přerušení bodu do příštího jednání VURM.

Hlasování o přerušení

Pro: 4 / Proti: 0 / Zdržel se: 8 / Nehlasoval: 1

Prokop omluven

USNESENÍ NEBYLO PŘIJATO

Pan předseda načetl návrh usnesení.

Výbor pro územní rozvoj ZHMP

I. bere na vědomí

výsledek projednání návrhu Změny Z 3208/14 včetně vyhodnocení

II. doporučuje

schválení a vydání Změny Z 3208/14

III. podmiňuje

schválení Změny doložením plánovací smlouvy dle Metodiky HMP do doby jednání ZHMP

Hlasování o navrženém usnesení

Pro: 8 / Proti: 0 / Zdržel se: 4 / Nehlasoval: 1

Prokop omluven

USNESENÍ BYLO PŘIJATO

Petr Zeman vznesl prosbu na pana náměstka Petra Hlaváčka, zda by členové VURM mohli dostat podklady před jednáním ZHMP. Následně se z jednání omluvil pan Portlík.

2.7. Změna Z 3294/18 /po veřejném projednání/

Portlík odchod 09:53 hod.

Filip Foglar: Území MČ Praha 10. Změna je projednaná kladně na konci procesu. Mění se plocha stabilizovaná ZVO na plochu všeobecně smíšenou s kódem K. Změnu je možné schválit a vydat.

Tomáš Pek: MČ má uzavřenou kontrihuční smlouvu na finanční plnění. Nad rámec plnění je před uzavřením smlouva s developerem a HMP, která by měla přinést věcné plnění ve formě čtyřtřídní MŠ.

Jiří Zákostelný, Praha 10: MČ s Podnětem souhlasila na základě podkladové studie, která území mění na blokovou strukturu. HMP spěje k tomu, aby se uzavřela další plánovací smlouva, která bude řešit investici do MČ. Nad rámec toho řešíme s investorem možnou architektonickou soutěž na celý blok.

Petr Beneš, MČ Praha 10: Projekt podporuji, má velký potenciál. MČ Praha 10 to ale není schopná projednat ve svých orgánech, aby mohla dát souhlasné stanovisko. Investor chce navýšit svůj podíl stavbou školky. MČ Praha 10 to ve svých orgánech neprobrala, byl bych rád, kdyby sem takto významné Změny chodily se schváleným stanoviskem MČ.

Václav Vorlíček: Rozsahem se jedná o čtvrtovou Změnu, do smlouvy by mělo být zapojeno HMP. Navazujeme na smlouvu MČ s investorem, připravujeme návaznou smlouvu, která zohledňuje MŠ. Aktuálně je smlouva ve stavu, kdy máme připravený a s investorem odladěný návrh a budeme ji odesílat na MČ. Můžeme smlouvu dát VURM k dispozici na příští jednání.

Tomáš Kaplan: Změnu podpořím, bude to prospěšné pro území.

Proběhla krátká diskuse mezi panem Kaplanem a panem Martanem o výstavbě škol a školek, její složitosti a podílu investorů na ní.

Petr Zeman: Děkuji za podklady ve formě KL, netrvám na tom, abychom dostávali celé smlouvy, nepotřebujeme detaily. VURM se vlastně stává i Výborem majetkovým a myslím, že je to dobře.

Tomáš Pek: Souhlasím s panem Zemanem. Řešíme, jestli je Změna vhodná, kontribuce je nadstavba.

Zuzana Hamanová: Byla zmínka, že by mohla být architektonická soutěž na ten blok, podporuji to. Ten blok je velký, není snadné udělat tak velké území kvalitně bez architektonické soutěže.

Martin Vachek, zástupce developera: Kontrihuční smlouva byla s MČ podepsána v roce 2019. My jsme se k ní vrátili a v nové smlouvě navyšujeme náš příspěvek přibližně o dalších 90 mil Kč. Zavazujeme se k vybudování MŠ, kterou HMP předá MČ a zároveň se zavazujeme k architektonické soutěži, která bude finálně definovat lokalitu.

Proběhla krátká diskuse mezi panem Benešem a panem předsedou o formě smlouvy s MČ. Pan předseda ukončil diskusi a načetl návrh usnesení.

Výbor pro územní rozvoj ZHMP

I. bere na vědomí

výsledek projednání návrhu Změny Z 3294/18 včetně vyhodnocení

II. doporučuje

schválení a vydání Změny Z 3294/18

III. podmiňuje

schválení Změny doložením plánovací smlouvy dle Metodiky HMP do doby jednání ZHMP

Hlasování o navrženém usnesení

Pro: 11 / Proti: 0 / Zdržel se: 0 / Nehlasoval: 2

Prokop, Portlík omluven

USNESENÍ BYLO PŘIJATO

2.8. Změna Z 3765/30 /po veřejném projednání/

Filip Foglar: Území MČ Praha 10, obytný soubor Nad meandry, Změna z OB-B na OB-E. V rámci projednání jsme obdrželi určité nesouhlasy a zároveň nesouhlas IPR. Na základě vypořádání připomínek pořizovatel navrhnul po dohodě s IPR snížení kódu míry využití na D, čímž částečně překonal nesouhlas IPR a zároveň i vyhověl v procesu projednání připomínkujícím subjektům. Z toho důvodu Změna již není překládána na „E“, ale na základě vyhodnocení výsledků projednání na OB-D a je možné ji schválit a vydat.

Jiří Zákostelný: Potvrzuji uvedený souhlas, který je zapsán za MČ.

Bára Soukupová: Nesouhlas IPR byl překonán kompletně? Není tam ještě nějaký problém?

Jan Drahota, IPR: Potvrzuji, že v rámci společné diskuse jsme došli k tomu, že kód D je akceptovatelný. Nesouhlasili jsme s kódem E, jiný problém není.

Petr Beneš, MČ Praha 10: Souhlas MČ je usnesení rady či zastupitelstva? Myslím si, že Praha 10 nesouhlasí. MČ má mapu se zákresem všech developerských záměrů a poslední zmínka je, že se o podobě jednalo v roce 2021 jen na komisi pro územní rozvoj, ale žádný závěr z toho není.

Filip Foglar: Jedná se o připomínku rady MČ ve veřejném projednání v březnu 2022, kdy pořizovatel obdržel dopisem řádně v termínu souhlas rady MČ Praha 10.

Pan předseda ukončil diskusi a načetl návrh usnesení.

Výbor pro územní rozvoj ZHMP

I. bere na vědomí

výsledek projednání návrhu Změny Z 3765/30 včetně vyhodnocení

II. doporučuje

1) schválit návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách k návrhu Změny Z 3765/30

2) schválení a vydání Změny Z 3765/30

Hlasování o navrženém usnesení

Pro: 9 / Proti: 0 / Zdržel se: 2 / Nehlasoval: 2

Prokop, Portlík omluven

2.9. Změna Z 3839/33 /po veřejném projednání/

Filip Foglar: MČ Praha 9, žadatel MČ. Mění se ÚP z nerušící výroby na všeobecně obytné území s kódem H. Změna byla projednaná kladně, MČ se nevyjádřila, ale tím, že je žadatelem, automaticky bereme souhlasné vyjádření. Změnu je možné schválit a vydat.

Petr Zeman: Dávám návrh na přerušení i se souhlasem pana starosty Portlíka. Bude potřeba doložit urbanistickou studii, mám zprávy z MČ Praha 9, že by chtěli dorešit prostupnost územím.

Zdeněk Völfl: V této lokalitě to není jediná Změna, je to série řady sousedících Změn, je tam různorodá struktura vlastníků. Optikou Metodiky to vyhodnocujeme jako Změnu čtvrtého až metropolitního významu. S UZR pracujeme na doplnění smlouvy s MČ tak, aby byla trojstranná. Máme shodu na celkovém pojetí smlouvy, které koresponduje jak s původní podkladovou studií, tak s aktuálně pořizovanou územní studií. Předpokládáme, že v řádu týdnů až měsíců by smlouva mohla být dokončená.

Zástupce investora p. Dykast: Ujišťuji všechny členy, že tato Změna disponuje smlouvou o spolupráci, všechna plnění děláme standardně dle Metodiky. Plnění formou škol, parků a veřejné vybavenosti máme splněné, respektujeme jednání o dodatku smlouvy, která aktuálně probíhají. Projekt je připravován zcela v souladu se studií, kterou si nechala zpracovat MČ. Vše je s MČ řádně konzultováno. Máme uzavřenou smlouvu i se sousedním vlastníkem ohledně technické koordinace. Prosím o podporu VURM.

Petr Zeman: Žádost o odložení je se souhlasem pana starosty, prosím tedy o přerušení o měsíc.

Zástupce investora p. Dykast: Prosím, jestli bychom mohli příští měsíc projít s podmínkou, že v orgánech města už to bude mít finální podobu. Ale abychom se nezasekli v tomto poradním orgánu.

Pan předseda ukončil diskusi a načelil návrh usnesení.

Výbor pro územní rozvoj ZHMP**I. přerušuje**

projednávání Změny Z 3839/33 do příštího jednání VURM

Hlasování o navrženém usnesení

Pro: 9 / Proti: 0 / Zdržel se: 2 / Nehlasoval: 2

Prokop, Portlík omluven

USNESENÍ BYLO PŘIJATO

3. Změny — k ukončení pořizování**3.1. Změna Z 3721/34 /po veřejném projednání/**

Filip Foglar: Velkostrážnice Lipence, žadatel MČ Praha Lipence. Dlouhodobá podpora ze strany vedení MČ Prahy 16. Změna byla schválena s upozorněním pořizovatele a zpracovatele na možný problém z hlediska limitů v území a možného rizika, že vůbec nepůjde pořídit. Při zpracování Změny kolegové z IPR došli k názoru, který je velmi komplexně a podrobně zdůvodněn a je přiložen v podkladech dopisem pana ředitele. Odůvodnili, proč nelze Změnu zpracovat, informaci nám předali a my v roli pořizovatele s tímto souhlasíme. Vzhledem k tomu, že Změna podle SZ nemůže pokračovat, předkládáme k ukončení. Vedení města jedná s vlastníky o možnosti, že by tržnice mohla i nadále v místě působit. V MPP je to řešeno tím, že regulativy jsou již nastaveny tak, že je to součástí zastavěného území a samoty a provozu tam mohou být a mohou pokračovat. To respektuje nějakou formu kompromisu mezi MČ, vlastníky a kanceláří pana náměstka Hlaváčka.

Petr Zeman: Podporuji ukončení, ale je mi líto, že proces nepokračoval a že nevznikla dohoda.

Václav Vorlíček: Probíhala úzká spolupráce s panem starostou Hanzlíkem, vnímám nejistotu provozovatelů ohledně pokračování tohoto byznysu. Jednoznačně se zde naráží na limity, z procesního

hlediska Změna není možná navrhnout. Pokoušeli jsme se o to, jednání jsme vedli nad rámec našich povinností s OCP, s Povodím. Z profesního hlediska jsme na tyto limity vždy narazili, proto je Změna předložena tak, jak je. Tímto si cestu pro realizaci pilotních projektů nezavřeme. Ztotožňuji se s tím, že nějakou formou samoty v MPP je to možné.

Pan předseda ukončil diskusi a načetl návrh usnesení.

Výbor pro územní rozvoj ZHMP

I. doporučuje

ukončení pořizování Změny Z 3721/34

Hlasování o navrženém usnesení

Pro: 11 / Proti: 0 / Zdržel se: 0 / Nehlasoval: 2

Prokop, Portlík omluven

USNESENÍ BYLO PŘIJATO

4. Hlavní nádraží — Změna Z 3736

Předkladatelem bodu předseda T. Pek. Pan předseda informoval o předpokládaném vzniku pracovní skupiny k lokalitě Hlavního nádraží a navrhl nominanty za VURM do této pracovní skupiny: Petra Zemana, Radomíra Nepila a Tomáše Peka. Poté dal prostor k vyjádření ostatním členům. Petr Zeman v diskusi nastínil budoucí průběh jednání na základě zkušeností z minulých projektů a potřebu silného postoje HMP vůči státu. Pracovní skupina by měla předávat výstupy ze svých jednání členům VURM. Následně pan předseda ukončil diskusi a nechal hlasovat o třech nominantech.

Výbor pro územní rozvoj ZHMP

I. nominuje

Petra Zemana, Radomíra Nepila a Tomáše Peka do pracovní skupiny k lokalitě Hlavního nádraží.

Hlasování o navrženém usnesení

Pro: 11 / Proti: 0 / Zdržel se: 0 / Nehlasoval: 2

Prokop, Portlík omluven

USNESENÍ BYLO PŘIJATO

5. Různé

Pan předseda informoval o jednání v rámci VRT. VURM byl požádán o poskytnutí názoru. Zdeněk Völfl uvedl, že názor VURM je klíčový, byť finální rozhodnutí bude na Centrální komisi MD. Následně proběhla diskuse o budoucích formách jednání. Paní Hamanová vznesla prosbu o zasílání studií jako podkladů pro všechna následující jednání VURM. Paní Lněničková následně poprosila o dřívější zasílání KL. Pan předseda poděkoval všem přítomným a ukončil jednání VURM.

Jednání VURM skončilo ve 10:50 hod.

předseda Výboru pro územní rozvoj ZHMP

tajemník Výboru pro územní rozvoj ZHMP

ověřovatel zápisu, člen Výboru pro územní rozvoj ZHMP

Důvodová zpráva

Obsahem tohoto tisku je návrh na ukončení pořizování změny ÚP – Z 3721 vlny 34 ÚP SÚ HMP, která je pořizována zkráceným postupem.

Číslo změny	Předmět	Městská část
Z 3721/34	zachování Velkotržnice Lipence ve stávající poloze	Praha - Lipence

Seznam žadatelů je obsažen v příloze č. 1 k důvodové zprávě.

Schválený podnět P 533/2019, na základě kterého bylo zahájeno pořizování změny Z 3721 vlny 34 ÚP SÚ HMP, a rozsah území řešený změnou (grafický zákres) jsou obsahem příloh č. 1 a 2 k návrhu usnesení.

Pořízení změny Z 3721/34 ÚP SÚ hl. m. Prahy (dále též jen „Změna“) zkráceným postupem bylo schváleno na základě podnětu P 533/2019 usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 28/22 ze dne 17. 6. 2021.

V rámci zpracování návrhů změn vlny 34 ÚP SÚ HMP obdržel pořizovatel dne 4. 9. 2024 žádost zpracovatele o ukončení pořizování Změny (viz příloha č. 3 k návrhu usnesení).

Návrh změny Z 3721/34, jak je definovaný ve schváleném podnětu na pořízení změny, nelze zpracovat. Předmětem změny č. Z 3721/34 je „zachování Velkotržnice Lipence ve stávající poloze“. Toho má být dosaženo změnou stávajícího nezastavitelného využití na „nerušící výroby a služeb /VN/“ a souvisejícím vymezením linie protipovodňové ochrany (PPO) na Q20.

Návrhový průtok Q20 není součástí sledované koncepce PPO Prahy. Zároveň tento prvek linie PPO není, ani související překryvné značení kategorie záplavového území (ZÚ) určená k ochraně pro Q20 zajišťovaná individuálně, součástí metodiky a legendy platného ÚP SÚ HMP. Zpracování návrhu změny by tak znamenalo zavedení zcela nového regulativu v diskutabilní podrobnosti do platného ÚP SÚ HMP. Vymezení nové zastavitelné plochy v průtočném záplavovém území je také problematické ve vazbě na Politiku územního rozvoje ČR, se kterou musejí být územně plánovací dokumentace (vč. územního plánu Prahy) v souladu.

HMP může areál tržnice v Lipencích umožnit i nadále provozovat, ale potvrzovat jej změnou platného územního plánu formou vymezení plochy VN je velmi problematické.

Ve volebním období 2022 - 2026 nebyla KUP ustavena. Změny v tomto volebním období byly tedy projednány pouze ve Výboru pro územní rozvoj Zastupitelstva hl. m. Prahy (dále jen „VURM“).

Návrh na ukončení pořizování Změny byl projednán dne 5. 11. 2024 ve VURM, který doporučuje ukončení pořizování Změny. Zápis je uveden v příloze č. 4 k návrhu usnesení.

Návrh na ukončení pořizování Změny byl poté projednán Radou hl. m. Prahy, která k němu přijala usnesení. Toto usnesení je přílohou č. 2 důvodové zprávy. Návrh na ukončení pořizování Změny je předkládán Zastupitelstvu hl. m. Prahy ke schválení.

Veškeré podklady k pořizování změny Z 3721/34 ÚP SÚ hl. m. Prahy jsou uloženy u pořizovatele, tj. na Odboru územního rozvoje – UZR MHMP, Jungmannova 35/29, 111 21 Praha 1.

Přílohy k důvodové zprávě:

1. Seznam žadatelů
2. Usnesení Rady hl. m. Prahy

Seznam žadatelů

Číslo změny	Městská část	Žadatelé	Předmět změny
3721	Praha - Lipence	*****	zachování Velkotržnice Lipence ve stávající poloze

Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 8
ze dne 12.1.2026

k návrhu na ukončení pořizování změny ÚP - Z 3721 (fáze „návrh“, vlna 34)

Rada hlavního města Prahy

I. bere na vědomí

1. žádost o ukončení pořizování změny Z 3721 vlny 34 ÚP SÚ hl.m. Prahy, uvedenou v příloze č. 3 tohoto usnesení
2. závěry z jednání Výboru pro územní rozvoj Zastupitelstva hl.m. Prahy, uvedené v příloze č. 4 tohoto usnesení

II. souhlasí

s ukončením pořizování změny Z 3721 vlny 34 ÚP SÚ hl.m. Prahy, uvedené v příloze č. 1 a č. 2 tohoto usnesení

III. ukládá

1. náměstkovi primátora doc. Ing. arch. Petrovi Hlaváčkovi
 1. předložit návrh na ukončení pořizování změny Z 3721 vlny 34 ÚP SÚ hl.m. Prahy Zastupitelstvu hl.m. Prahy

Termín: 22.1.2026

doc. MUDr. Bohuslav Svoboda, CSc. v. r.
primátor hl.m. Prahy

Mgr. Ing. Jaromír Beránek v. r.
I. náměstek primátora hl.m. Prahy

Předkladatel: náměstek primátora doc. Ing. arch. Petr Hlaváček
Tisk: R-53467
Provede: náměstek primátora doc. Ing. arch. Petr Hlaváček
Na vědomí: odborům MHMP