

Důvodová zpráva

Obsahem tisku je schválení a vydání změny Z 3591/38 ÚP SÚ HMP.

Číslo změny	Městská část	Předmět změny
3591	Praha 10	Vznik a doplnění všeobecně smíšené zástavby

Seznam žadatelů je obsažen v příloze č. 1 důvodové zprávy.

Zastupitelstvo hl. m. Prahy rozhodlo usnesením č. 38/28 ze dne 16.6.2022 o schválení pořízení změny Z 3591/38 vlny 38 ÚP SÚ HMP (dále jen „Změna“) zkráceným postupem ve smyslu § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“). Příslušný orgán /OCP MHMP/ nepožadoval posouzení vlivů na životní prostředí (SEA), z tohoto důvodu nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ).

Veřejná vyhláška – oznámení o zahájení řízení o vydání Změn vlny 38 bylo zveřejněno na úředních deskách Magistrátu hl. m. Prahy a městských částí v době od 3. 9. do 10. 10. 2023 včetně. Veřejné projednání návrhů Změn se uskutečnilo dne 3. 10. 2023. Kompletní dokumentace návrhů Změn, vydávaných formou opatření obecné povahy, byla zveřejněna současně s vyvěšením veřejné vyhlášky. Vystavena k nahlédnutí byla v tištěné podobě u pořizovatele na Odboru územního rozvoje MHMP a způsobem umožňující dálkový přístup na internetové adrese

<https://praha.eu/aktualne-porizovane-zmeny-uzemniho-planu>

Všechna vyjádření, řádně uplatněná v průběhu veřejného projednání návrhu Změny, byla vyhodnocena a jsou uvedena v příloze č. 1 návrhu usnesení. Pořizovatel ve vyhodnocení veřejného projednání respektoval požadavek stavebního zákona, který ukládá dodržet dobu, ve které musí být stanoviska, připomínky a námítky k návrhu Změny doručeny. K vyjádřením podaným po této době se nepřihlíží.

Námítky k návrhu Změny, uplatňované dle § 52 odst. 2 stavebního zákona, nebyly podány.

Zásadní připomínky městských částí k návrhu Změny, uplatňované podle obecně závazné vyhlášky hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb., v platném znění, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, nebyly podány.

Dotčené orgány neuplatnily negativní stanoviska, pro která by nebylo možno Změny vydat.

Dopisem pořizovatele (č. j. MHMP 1125611/2025 ze dne 12. 11. 2025) byly dotčené orgány a MMR ČR ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona vyzvány k uplatnění svých stanovisek k návrhu vyhodnocení připomínek, uplatněných k návrhu Změny. Ve stanovené lhůtě pořizovatel neobdržel žádné negativní stanovisko dotčených orgánů.

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 Změny byl projednán dne 20. 1. 2026 ve VURM, který doporučuje schválení a vydání včetně smlouvy. Zápis je uveden v příloze č. 5 návrhu usnesení.

Návrh Změny byl poté projednán Radou hl. m. Prahy, která k nim přijala usnesení. Toto usnesení je přílohou č. 2 důvodové zprávy. Na základě výsledků projednání je návrh Změny předkládán Zastupitelstvu hl. m. Prahy ke schválení a k vydání Změny formou opatření obecné povahy.

Pořizovatel prohlašuje, že v době zhotovení tohoto tisku byly splněny veškeré podmínky pro vydání Změny územního plánu dle § 53 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména projednávaná Změna územního plánu je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje, tedy Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, ve znění aktualizací vydaných k 19. 6. 2025 a Politikou územního rozvoje České Republiky ve znění změn závazných od 1. 10. 2025.

Veškeré podklady z projednání návrhu Změny jsou uloženy u pořizovatele, tj. na Odboru územního rozvoje – UZR MHMP, Jungmannova 35/29, 111 21 Praha 1.

Z hlediska samosprávy a samostatné působnosti hl. m. Prahy nezávisle na pořizovateli změny:

Materiál tohoto usnesení, který v rámci procesu pořizování změn územního plánu zpracovává pořizovatel, byl nezávisle na procesu pořizování změny rozšířen a doplněn výhradně v rámci samostatné působnosti samosprávy hl. m. Prahy v souladu s Metodikou spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, která byla schválena usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022 (dále jen „Metodika“), ve spojení s usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 22/10 ze dne 27. 3. 2025, o dohodnuté návrhy Plánovací smlouvy a Dohody o vypořádání související s předkládanou Změnou, které jsou přílohami č. 6 a 7 usnesení.

V souladu s principy Metodiky byly dojednány návrhy Plánovací smlouvy a Dohody o vypořádání mezi hl. m. Prahou, městskou částí Praha 10 a investorem, společnostmi Crestyl Newco No. 21, s.r.o., a Crestyl Newco No. 27, s.r.o. (dále jen „Investor“). Schválení návrhů plánovací smlouvy a dohody o vypořádání je z pohledu samosprávy podmínkou pro politické rozhodnutí ve věci předkládané změny územního plánu.

Plánovací smlouva stanovuje podmínky spolupráce smluvních stran a stanovuje podmínky poskytnutí a rozsahu dobrovolného plnění Investora za účelem rozvoje území dotčeného Změnou a záměrem Investora a pro uspokojení potřeb vyvolaných tímto záměrem. Plánovací smlouva řeší také součinnost a postup municipalit při realizaci investičního záměru, vč. s tím souvisejících závazků dle § 131 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, v platném znění (dále jen „nový stavební zákon“). Dohoda o vypořádání, která je předkládána spolu s Plánovací smlouvou, má vzhledem k novosti institutu plánovacích smluv zvýšit právní jistotu smluvních stran v případě ukončení Plánovací smlouvy jiným způsobem než výpovědí z ujednaných důvodů, např. v důsledku zrušení Plánovací smlouvy příslušným orgánem veřejné moci.

Investor se v předkládané Plánovací smlouvě zavazuje dodržet při realizaci investičního záměru sjednané základní parametry. Území řešené Plánovací smlouvou a Dohodou o vypořádání je vymezeno v příloze č. 1 Plánovací smlouvy, respektive Dohody o vypořádání. Jedná se o pozemky parc. č.1344/6, 1344/5, 1344/8, 1342/2, 1344/20, 1344/10, 1344/7, 1342/31, 1315/2, 1292/2, 1345/11, 1344/11, 1348/3, 1344/1, 1344/2, 1348/1, 1348/7, 4447/2 vše v kat. území Strašnice (dále jen „Pozemky“), které jsou ve vlastnictví investora.

Závazky plynoucí z předkládaného návrhu Plánovací smlouvy mají pozitivní dopad do majetku hl. m. Prahy. Celková výše sjednaného plnění Investora na základě principů Metodiky činí cca 175,2 mil. Kč. Z této částky je odečtena hodnota závazku Investora v podobě nedočerpání kapacity HPP Pozemků. Hl. m. Praha obdrží celkem cca 44,7 mil. Kč a městská část Praha 10 pak celkem cca 88,7 mil. Kč. V celkové částce pro městskou část je započítáno i finanční plnění zasmluvněné ve Smlouvě o spolupráci uzavřené mezi městskou částí Praha 10 a Investorem dne 21. 10. 2022 (příloha č. 2 důvodové zprávy). Veškeré poskytnuté plnění bude finanční, kdy hl. m. Praha jej využije na rozvoj občanské a dopravní infrastruktury a na administraci plánovacích smluv. Městská část Praha 10 plnění použije na rozvoj školské infrastruktury dotčené investičním záměrem a na rozvoj občanské, dopravní a technické infrastruktury.

K zajištění řádného a včasného splnění všech závazků investorů vyplývajících ze smlouvy budou vystavena 2 ručitelská prohlášení ze strany společností Crestyl Residential Development s.r.o. (Ručitel 1) a Crestyl Finco Development S.à r.l. (Ručitel 2). Ručitelská prohlášení, každé samostatně, budou omezena nejvyšší možnou souhrnnou částkou plnění ve prospěch HMP a MČ, a to do výše 150 210 256,50 Kč.

Dokončený návrh plánovací smlouvy byl projednán na 28. jednání VURM dne 20. 1. 2026, který uzavření plánovací smlouvy doporučil. Dojednané návrhy Plánovací smlouvy a Dohody o vypořádání jsou předkládány Radě hl. m. Prahy k projednání a vyslovení souhlasu s jejich uzavřením a předložením ke schválení ZHMP.

Jelikož plánovací smlouva ani dohoda o vypořádání nebudou uzavřeny před plánovaným schválením a vydáním Změny, závaznost pro Investora je zajištěna tím, že před hlasováním Zastupitelstva hl. m. Prahy o Změně byly dne 05.02.2026 předloženy podepsané návrhy Plánovací smlouvy a Dohody o vypořádání jako právně neodvolatelná nabídka (oferta) a hl. m. Praha a městská část budou oprávněny tuto nabídku po schválení Změny akceptovat, a tím docílit uzavření Plánovací smlouvy a Dohody o vypořádání (bez další nutné součinnosti ze strany investora).

Návrhy Plánovací smlouvy a Dohody o vypořádání byly projednávány Radou městské části Praha 10 dne 22. 1. 2026, dále byly předloženy k projednání Zastupitelstvu městské části Praha 10 na zasedání, které se uskutečnilo 26. 1. 2026.

S ohledem na sjednané zajištění, Investor spolu s neodvolatelnou nabídkou na uzavření plánovací smlouvy předložil i sjednané zajištění, tj. ručitelská prohlášení.

Přílohy k důvodové zprávě:

1. Seznam žadatelů
2. Smlouva o spolupráci mezi MČ Praha 10 a investorem
3. Usnesení Rady hl. m. Prahy