

## III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### A. Postup při pořízení změny územního plánu

Pořízení změny Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ hl. m. Prahy) zkráceným postupem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy (dále jen „ZHMP“) č. 16/10 ze dne 16. 4. 2020. Změna je pořizována v samostatném režimu.

Návrh změny byl vystaven v rámci veřejného projednání k nahlédnutí od 12. 1. 2021 do 18. 02. 2021. O veřejném projednání byly dotčené orgány, městské části, sousední obce, Krajský úřad Středočeského kraje a Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vyrozuměny jednotlivě. Na základě veřejného projednání došlo k podstatné úpravě návrhu, která vyvolala potřebu opakovaného veřejného projednání.

### 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 ve vnějším pásmu rozvoje osídlení, kde je třeba respektovat původní venkovský charakter s tradičním obrazem sídel v krajině včetně krajinných a stavebních dominant. Návrh změny tento princip významným způsobem nenarušuje.

#### 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 není v rozporu 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 zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění a vyhlášky 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 v 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 zájmové území Ministerstva obrany dle § 175). Platné limity v území jsou obsaženy v platných Územně analytických podkladech hl. m. Prahy – ÚAP (zejména ve výkrese č. 02).

Bude doplněno na základě projednání 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 nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území.

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

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

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

**F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

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

V původní podobě změna navrhovala plochu čistě obytnou s kódem míry využití území C /OB-C/, 2 dílčí plochy všeobecně obytné s kódem míry využití území E /OV-E/, plochu všeobecně smíšenou s kódem míry využití území F /SV-F/, veřejné vybavení /VV/, urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství /DU/, parky historické zahrady a hřbitovy /ZP/, zeleň městská a krajinná /ZMK/ a ostatní dopravně významné komunikace /S4/ na úkor stávajících ploch - plochy všeobecně obytné s kódem míry využití území C /OV-C/, plochy všeobecně smíšené s kódem míry využití území B /SV-B/, plochy čistě obytné /OB/ a ploch zeleň městská a krajinná /ZMK/, parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/ a ostatní dopravně významné komunikace /S4/.

Návrh změny byl zpracován dle dodané podkladové studie – zaevidované ÚS Na Hutích, Praha – Kyje, zpracovatel Architektonický ateliér KAAMA s.r.o., schválenou dne 18. 7. 2019.

Na základě výsledků veřejného projednání byl návrh upraven podle US Kyje - Hloubětín, pořizovatel IPR Praha, zpracovatel UNIT architekti, z 11/2021.

Nově tak změna navrhuje plochu čistě obytnou s kódem míry využití území E /OB-E/, 2 dílčí plochy všeobecně obytné s kódem míry využití území E /OV-E/, kdy v jedné z nich je umístěna plovoucí značka urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství /DU/, plochu všeobecně smíšenou s kódem míry využití území S /SV-S/, veřejné vybavení /VV/, parky historické zahrady a hřbitovy /ZP/, zeleň městská a krajinná /ZMK/ a ostatní dopravně významné komunikace /S4/ na úkor stávajících ploch – plochy čistě obytné s kódem míry využití území B /OB-B/, plochy všeobecně obytné s kódem míry využití území C /OV-C/, plochy všeobecně smíšené s kódem míry využití území B /SV-B/, plochy čistě obytné /OB/ a ploch zeleň městská a krajinná /ZMK/ a ostatní dopravně významné komunikace /S4/.

Pro plochu /SV-S/ byly stanoveny hodnoty koeficientu podlažních ploch KPP = 1,27 a koeficient zeleně KZ = 0,35, které vycházejí z podkladové studie.

Změna umožní využití řešeného území pro záměr navrhovatele, jímž je výstavba čtvrtového centra Na Hutích.

Změna navyšuje kapacity území kolem budoucího čtvrtového centra lokality Hutě (/OB-E/, /OV-E/, /SV-S/) a také navrhuje plovoucí značku /DU/ pro jeho hlavní veřejné

prostranství. Změna doplňuje místní občanskou vybavenost tím, že navrhuje plochu /VV/ v lokalitě, kde je v rámci výše zmíněné studie zamýšlena stavba mateřské školy.

Lokalita se nachází v zastavěném i v nezastavěném a v zastavitelném i v nezastavitelném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území.

Změna nemění koncepci technické infrastruktury. Po jižní hranici řešeného území vede optický kabel, kde je změnou navrhováno využití pro veřejný park /ZP/.

Změna nemění základní koncepci dopravní infrastruktury, v souvislosti s aktualizovaným pohledem na uspořádání území mírně upravuje trasu ostatní dopravně významné komunikace /S4/.

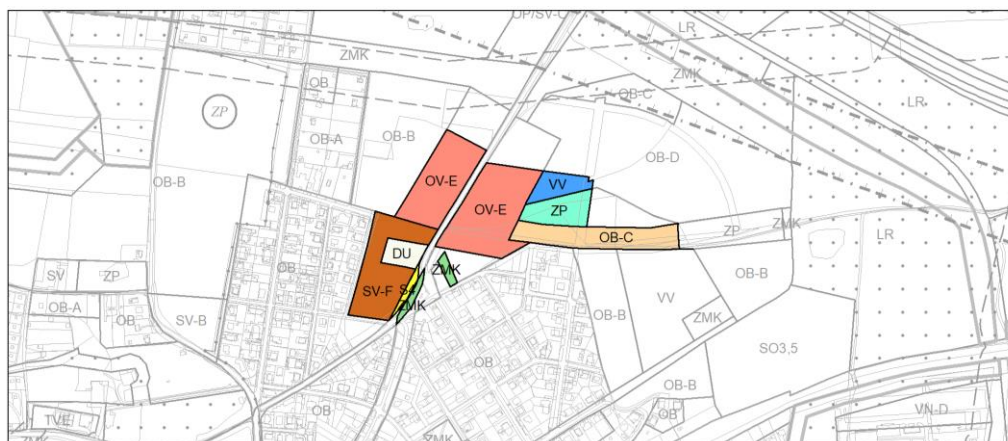
Změna se nachází v zóně havarijního plánování objektu, který dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií, spadá do skupiny B. Vzhledem k množství a druhům skladovaných nebezpečných látek, je tento objekt potenciálním zdrojem závažné havárie.

Změna nemění územní systém ekologické stability ani celoměstský systém zeleně.

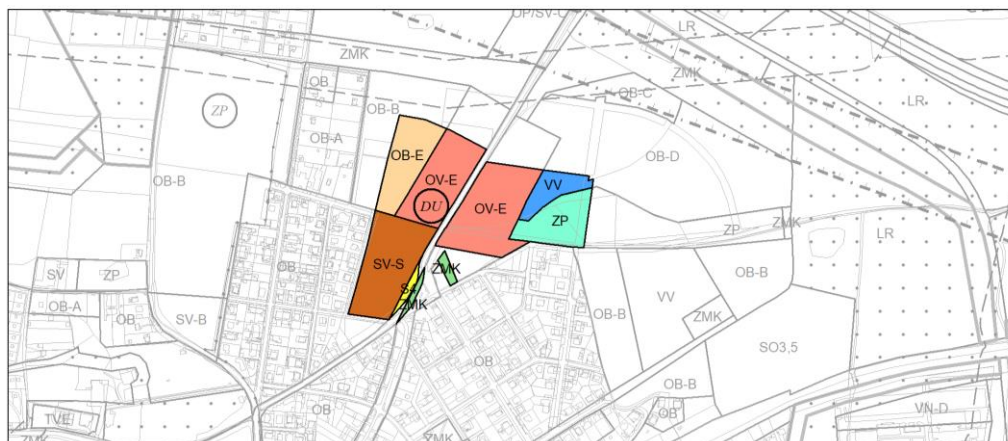
Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

OB-E	9 919 m <sup>2</sup>
OV-E	28 762 m <sup>2</sup>
SV-S	15 201 m <sup>2</sup>
VV	4 557 m <sup>2</sup>
ZP	8 474 m <sup>2</sup>
ZMK	1 486 m <sup>2</sup>
S4	879 m <sup>2</sup>
Celková výměra měněných ploch	69 278 m <sup>2</sup>



*Návrh změny pro veřejné projednání – informativní náhled*



*Návrh změny po úpravách po vyhodnocení veřejného projednání – informativní náhled*

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

Změna navrhuje novou zastavitelnou plochu /OV-E/ na úkor plochy /ZMK/ v rozsahu 7 573 m<sup>2</sup>, plochu /SV-S/ na úkor plochy /ZMK/ v rozsahu 2 951 m<sup>2</sup>, plochu /VV/ na úkor plochy /ZMK/ v rozsahu 1 011 m<sup>2</sup> a plochu /S4/ na úkor plochy /ZMK/ v rozsahu 831 m<sup>2</sup>. Naopak navrhuje novou nezastavitelnou plochu /ZMK/ na úkor ploch /OB/ a /S4/ v rozsahu 1 486 m<sup>2</sup>. Výsledný nárůst nových zastavitelných ploch je tedy 10 880 m<sup>2</sup> a je odůvodnitelný aktualizovaným pohledem na organizaci využití území, zvýšenou poptávkou po bydlení a přímou návazností na stávající obytnou zástavbu /OB/.

**H. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění, vypořádání připomínek**

Bude doplněno na základě projednání a vypořádáno v tabulkách v příloze 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**

V souladu se schváleným návrhem na pořízení změny bylo dle dodané zaevidované podkladové studie ÚS Na Hutích zpřesněno rozložení ploch. Oproti schválenému návrhu na pořízení změny, avšak na základě podkladové studie, byla vymezena plocha /VV/ a rozšířena plocha /ZMK/. Plocha /ZMK/ byla rozšířena na pozemku parc. č. 2578/3 v k. ú. Kyje. Plocha /VV/ byla navržena na úkor plochy /OB-C/, která se nachází jižně od ulice Sicherova, v místě, kde studie hovoří o stavbě mateřské školy, avšak nevymezuje ji zde plochou /VV/.

Návrh změny byl na základě výsledků projednání upraven podle US Kyje – Hloubětín. Vůči schválenému návrhu na pořízení změny byly navýšeny kódy míry využití území u navrhovaných ploch, a to /OB-E/ místo /OB-C/ a /SV-S/ místo /SV-F/. Plocha /DU/ byla vymezena plovoucí značkou v rámci jedné z ploch /OV-E/.

**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. V případě nutnosti pořízení nového návrhu změny na základě výsledků projednání dle § 51 odst. 3 stavebního zákona bude doplněn.

**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 § 55b 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**

Zábor ZPF je vyhodnocen dle vyhlášky č. 271/2019 Sb. a je postupováno v souladu s §4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF - dle zásad plošné ochrany ZPF. Pozemky mimo ZPF nelze pro navrhovaný cíl změny využít, a proto jsou využívány takové pozemky, které jsou určeny k přednostnímu využití zákonem o ochraně ZPF. Navržené řešení je zdůvodněno ve smyslu §4 zákona a ochrany ZPF a je porovnáváno s platným ÚP.

Změna předpokládá zábor ZPF o celkové ploše 6 285 m<sup>2</sup> druhu pozemku orná půda TO III. a V. pro zastavitelné plochy /SV-S/, /OV-E/ a /VV/.

Změna umožní využití řešeného území pro záměr navrhovatele, jímž je výstavba čtvrtového centra Na Hutích.

Pozemky změny v západní poloze od ulice Budovatelské jsou zemědělsky využívány. Celé území je však obklopené zástavbou, jedná se tak o zemědělskou enklávu uprostřed zastavěného území. Změna pak navazuje na zastavěné plochy a leží v zastavěném území. Změnou je odnímána méně kvalitní půda TO III. a V. Změnou nebude narušena organizace ZPF a nebudou ovlivněny hydrogeologické a odtokové poměry v místě.

Zábor ZPF je pak zdůvodnitelný veřejným zájmem výstavby čtvrtového centra a mateřské školky, které navazuje na již zastavěné a zastavitelné území, a dále pak nižší kvalitou zabírané půdy.

Změna se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).

# ODŮVODNĚNÍ

# Z 3431/00

Předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu je podrobně vyhodnocen v souladu s přílohou vyhlášky č. 271/2019 Sb. v následující tabulce:

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha) <sup>(1)</sup>					Odhad výměry záboru, na kterém bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah <sup>(2)</sup>	Informace o existenci odvodnění <sup>(2)</sup>	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody <sup>(2)</sup>	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) <sup>(2)</sup>
			I.	II.	III.	IV.	V.					
3431	SV-S	0,3087			0,3087			0,1080	NE	NE	NE	ANO
	OV-E	0,2217			0,2217			0,0775	NE	NE	NE	ANO
	VV	0,0981			0,0136		0,0845	0,0423	NE	NE	NE	ANO
Σ <sup>(4)</sup>		0,6285			0,5440		0,0845	0,2278				

Vysvětlivka k tabulce:

- 1) V případě, že je na ploše nebo koridoru evidováno více tříd ochrany, odhad záboru se uvede pro každou třídu ochrany zvlášť.
- 2) Uvede se slovem „ano“, za předpokladu jejich výskytu.
- 3) Souhrn výměr záboru podle typu navrženého využití ploch a koridorů.
- 4) Souhrn výměr záboru navrhovaných ploch a koridorů bez ohledu na typ navrženého využití.

## 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 dobře zpracování výřezů, plní informativní funkci a tvoří 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)

05 – Doprava

20 – Vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL

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

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