

## III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 19 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ hl. m. Prahy), jejíž pořízení 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 (ZHMP) č. 7/25 ze dne 23. 5. 2019.

Kompletní návrhy změn a úplný návrh na vydání změn vlny 19 byl vystaven v rámci veřejného projednání v době od 12. 6. 2020 do 21. 7. 2020. O veřejném projednání byly dotčeny orgány, městské části, sousední obce, Krajský úřad Středočeského kraje a Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vyrozuměny jednotlivě. V rámci veřejného projednání byly uplatněny připomínky, které vedly k úpravě návrhu změny dle § 53 odst. 1.

### 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 hl. m. Prahy a severní část území změny je součástí oblasti zasažené provozem letiště Ruzyně SL/1.

#### 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 č. 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 vyhláškou č. 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:

V rámci veřejného projednání změny nebyla dotčenými orgány uplatněna žádná negativní stanoviska a nebyly stanoveny žádné zvláštní požadavky.

### 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 ve veřejném projednání navrhovala plochu čistě obytnou /OB/, plochu všeobecně obytnou s kódem míry využití území E /OV-E/ a pevnou značku parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/ na úkor stávajících ploch nerušící výroby a služeb /VN/ a zeleň městská a krajinná /ZMK/.

Na základě výsledků projednání došlo k úpravě návrhu změny, která spočívá v doplnění pevné značky veřejné vybavenosti /VV/, reprezentující záměr výstavby mateřské školy. Změna umožní využití řešeného území pro záměr navrhovatele, jímž je transformace stávajícího výrobního areálu na nové centrum obce se zástavbou bytových domů a s občanskou vybaveností.

Návrh vychází z dodaných podkladových studií „Obytný soubor Sofil Sedlec – podklad pro podnět na změnu územního plánu“, zpracovatel: m4 architekti s.r.o., z 03/2018 a „Koordinační studie záměrů v lokalitě Nový Sedlec – sever“, zpracovatelé: A8000 a m4 architekti s.r.o., z 09/2018, které byly zohledněny v plném rozsahu.

Lokalita se nachází v zastavěném území, v plochách zastavitelných i nezastavitelných. Změnou dojde k rozšíření zastavitelných ploch.

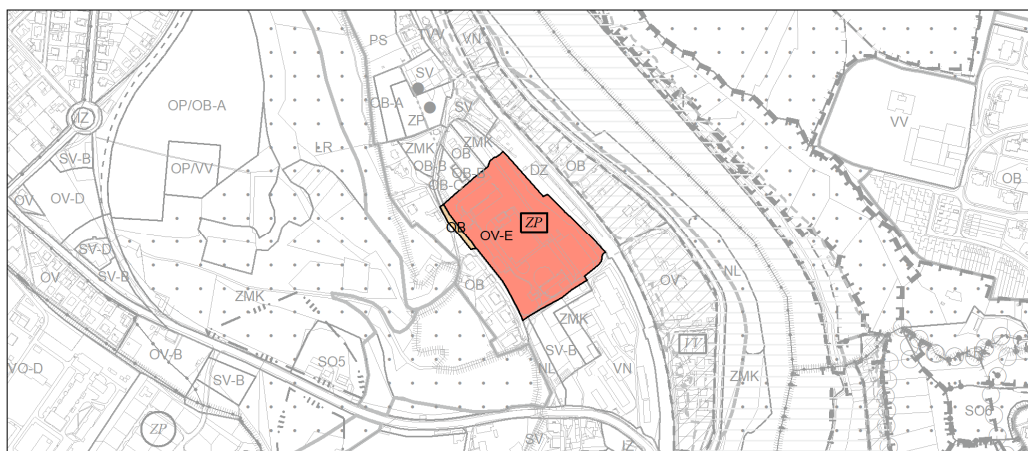
Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Část řešeného území leží v ochranném pásmu drah celostátních a regionálních (ve smyslu zákona č. 266/1994 Sb.).

Změna nemění základní koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství. Předpokládá se umístění mateřské školy a doplnění lokální veřejné vybavenosti v rámci plochy všeobecně obytné /OV-E/.

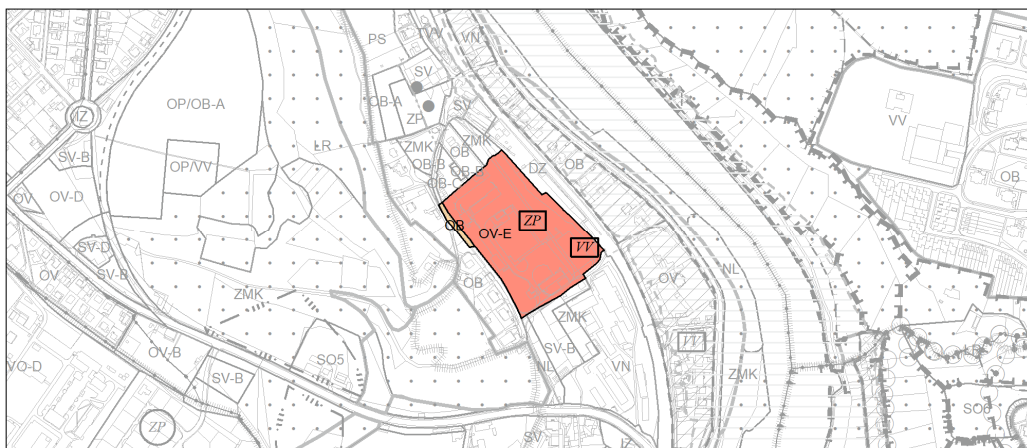
Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES) ani celoměstský systém zeleně a netýká se žádných dalších limitů ochrany přírody.

**Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:**

OV-E	36 250 m <sup>2</sup>
OB	730 m <sup>2</sup>
Celková výměra měněných ploch	36 980 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 využívá z velké části zastavitelné plochy v zastavěném území, pouze v malém rozsahu 2 118 m<sup>2</sup> navrhuje zastavitelnou plochu /OV-E/ na úkor nezastavitelného území /ZMK/. Nárůst zastavitelné plochy je odůvodnitelný její malou rozlohou a navržením pevné značky parku /ZP/ v rámci řešeného území.

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

Vypořádání námitek a 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**

Oproti schválenému návrhu na pořízení změny bylo řešené území rozšířeno na část zbývajících plochy /VN/, a to severozápadním směrem (ulice V Sedlci), část pozemku parc. č. 517/1, pro který bylo navrženo využití /OB/, z důvodu logického přiřazení ke stávající ploše a jihovýchodním směrem (ulice Přerušená), část pozemku parc. č. 521, tak, aby nedošlo k vytvoření úzké zbytkové plochy /VN/.

Na základě výsledků projednání došlo k doplnění pevné značky /VV/.

**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 § 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**

Změna nepředpokládá zabor zemědělského půdního fondu (ZPF).

Změna se 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)

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