

**III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU****A. Postup při pořízení změny územního plánu**

Změna je pořizována v rámci vlny 10 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ hl. m. Prahy), jejíž pořízení bylo schváleno usneseními Zastupitelstva hl. m. Prahy (ZHMP) č. 20/11, č. 20/12, č. 20/13, č. 20/14, č. 20/15, č. 20/16, č. 20/17, č. 20/18, č. 20/19, č. 20/20, č. 20/21 a č. 20/23 ze dne 20. 10. 2016, usnesením ZHMP č. 21/26 ze dne 25. 11. 2016, usneseními ZHMP č. 21/28, č. 21/29, č. 21/30, č. 21/31 a č. 21/32 ze dne 15. 12. 2016, usnesením ZHMP č. 23/16 ze dne 26. 1. 2017, usnesením ZHMP č. 24/24 ze dne 23. 2. 2017 a usneseními ZHMP č. 25/42 a č. 25/43 ze dne 30. 3. 2017. Další kroky při pořizování změny tedy probíhaly společně s ostatními změnami vlny 10. Projednání návrhu zadání změny bylo oznámeno veřejnou vyhláškou. Dotčeným orgánům, Ministerstvu pro místní rozvoj ČR, Krajskému úřadu Středočeského kraje, sousedním obcím a městským částem bylo oznámení o projednání návrhu zadání změny zasláno jednotlivě s možností uplatnit požadavky, podněty a připomínky ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona. Kompletní dokumentace návrhu zadání změny byla vystavena k veřejnému nahlédnutí od 9. 5. 2017 do 8. 6. 2017 včetně, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona, do 8. 6. 2017 včetně, mohl každý uplatnit své připomínky.

Zadání změny bylo schváleno v rámci vlny 10 ÚP SÚ hl. m. Prahy usnesením ZHMP č. 38/102 ze dne 14. 6. 2018.

Návrh změny byl při společném jednání vystaven k nahlédnutí v termínu od 25. 9. 2019 do 11. 11. 2019. O společném jednání byly dotčené orgány, městské části, sousední obce, Krajský úřad Středočeského kraje a Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vyrozuměny jednotlivě. Na základě stanoviska dotčeného orgánu (Ministerstvo životního prostředí ČR) a jeho uplatněných požadavků, byla upravena a doplněna textová část odůvodnění změny.

Kompletní návrh změny a úplný návrh na vydání změny byl vystaven v rámci veřejného projednání v době od 16. 2. 2022 do 25. 3. 2022. O veřejném projednání byly dotčené orgány, městské části, sousední obce, Krajský úřad Středočeského kraje a Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vyrozuměny jednotlivě. Na základě projednání návrhu změny ve volených orgánech a usnesení ZHMP č. 6/23 ze dne 14. 9. 2023 je návrh změny upraven a znovu postoupen do 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). Upřednostňuje rozvoj bydlení uvnitř zastavěného území před nezastavěným. Řešené území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází ve stávajícím systému zeleně tvořeném zelenými klíny směřujícími z volné krajiny do centra města. Návrh změny tento princip významným způsobem nenarušuje. Změna navazuje na stávající zástavbu a umožňuje rozvoj městské části, aniž by znamenala srůstání sídel, a zachovává kvalitu mezilehlé příměstské krajiny.

**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. V souladu s cílem územního plánování komplexně řeší účelné využití území, stanovuje zásady jeho plošného a prostorového uspořádání.

Umožňuje dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj.

**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 stavebním zákonem 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:**

Řešené území změny se nachází ve vymezeném 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 vymezené území Ministerstva obrany ve smyslu ustanovení § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb.). Platné limity v území jsou obsaženy v platných Územně analytických podkladech hl. m. Prahy – ÚAP (zejména ve výkrese č. 0.2).

Dotčený orgán (Ministerstvo životního prostředí) ve svém stanovisku v průběhu společného jednání vyslovil nesouhlas s návrhem změny. Na základě požadavku na dopracování návrhu v souladu se zásadami ochrany ZPF bylo odůvodnění v textové části doplněno. V rámci dohodovacího jednání dotčený orgán znovu posoudil návrh změny a změnu považuje za akceptovatelnou. Žádná další stanoviska dotčených orgánů, která by vedla k dalším úpravám návrhu změny, nebyla v rámci společného jednání ani veřejného projednání změny uplatněna.

Další bude doplněno na základě opakovaného veřejného 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 § 50 odst. 5 stavebního zákona**

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

**E. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 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 zadání zpracován invariantně. Změna navrhuje plochu čistě obytnou s kódem míry využití území A /OB-A/ na úkor stávající plochy sady, zahrady a vlnice /PS/.

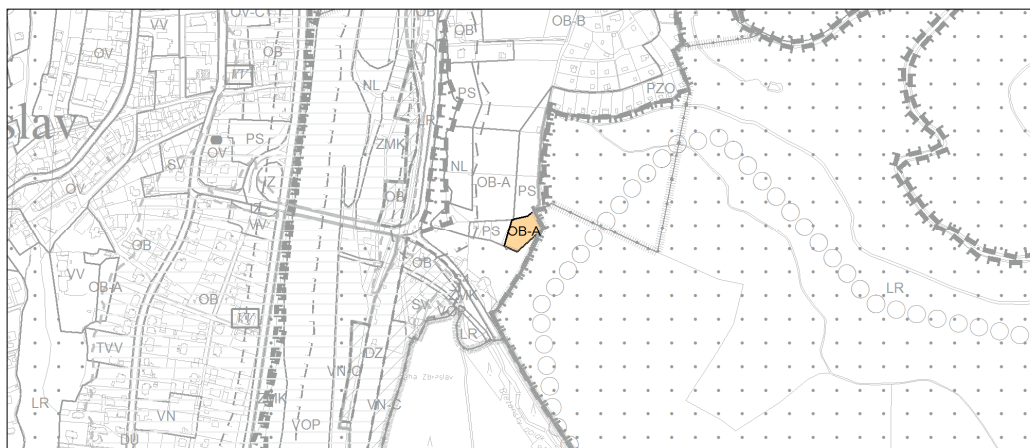
Na základě usnesení ZHMP došlo k rozšíření řešeného území.

Změna umožní využití řešeného území pro výstavbu rodinných domů.

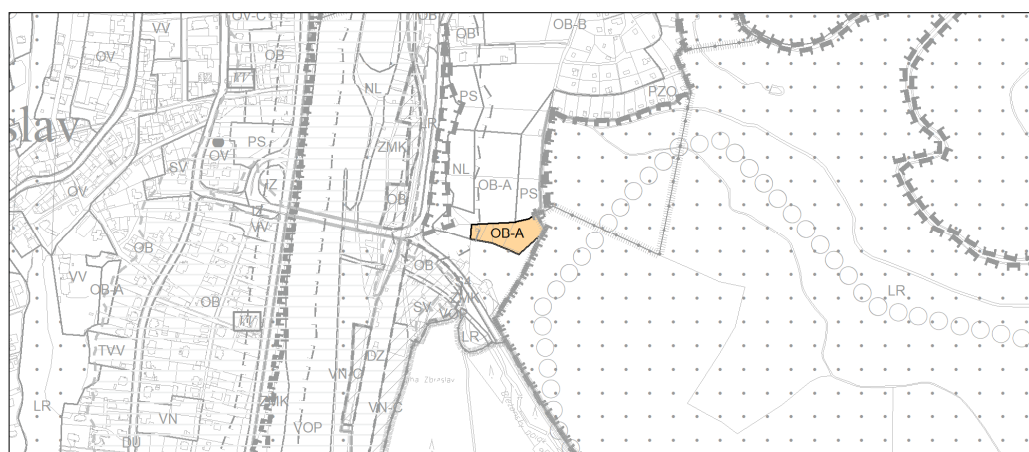
Lokalita se nachází v zastavěném území, v ploše nezastavitelné. Změnou dojde k rozšíření zastavitelných ploch v celém rozsahu řešeného území.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury.  
Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.  
Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES) ani celoměstský systém zeleně. Poloha v ochranné zóně ÚSES, která je pouze informativním prvkem ÚP, není pro posouzení změny relevantní.

Změna zcela okrajově zasahuje do evropsky významné lokality soustavy Natura 2000 Břežanské údolí. Požadavek na vyhodnocení vlivu na tento limit ochrany přírody ve smyslu § 45 zákona č. 112/1992 Sb. nebyl ze strany příslušného orgánu uplatněn.



*Návrh změny pro veřejné projednání – informativní náhled*



*Návrh změny po úpravách řešeného území schválené usnesením ZHMP – informativní náhled*

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

OB-A	4 698 m <sup>2</sup>
Celková výměra měněných ploch	4 698 m <sup>2</sup>

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

Změna navrhuje novou zastavitelnou plochu /OB-A/ na úkor nezastavitelné plochy /PS/ v rozsahu 4 698 m<sup>2</sup>. Nárůst zastavitelných ploch je odůvodnitelný přičleněním předmětného území do rozvojové lokality Závist.

## **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**

Oproti schválenému zadání byl pro plochu /OB/ navržen kód míry využití „A“ /OB-A/, který odpovídá charakteru lokality.

Na základě usnesení ZHMP bylo řešené území rozšířeno o plochu původně pořizované a neschválené změny Z 3063/10.

K. **Vyhodnocení souladu**

a) **se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona:**

Změna je řešena invariantně.

b) **s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona:**

Na základě výsledků společného jednání se tento bod změny netýká.

c) **s pokyny k úpravě návrhu změny územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona:**

Návrh změny je v souladu s pokyny k úpravě návrhu změny, které byly schválené usnesením ZHMP č. 6/23 ze dne 14. 9. 2023.

d) **s rozhodnutím o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 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.

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 zemědělského půdního fondu (ZPF) – dle zásad plošné ochrany ZPF. Pozemky mimo ZPF nelze pro navrhovaný cíl změny využít, a proto jsou využívány takové pozemky, které jsou určené k přednostnímu využití zákonem o ochraně ZPF. Navržené řešení je zdůvodněno ve smyslu § 4 zákona a ochrany ZPF a je porovnáváno s platným ÚP SÚ hl. m. Prahy.

Změna předpokládá zábor ZPF druhu pozemku ovocný sad, třídy ochrany II. o celkové ploše 4 322 m<sup>2</sup> pro zastavitelnou plochu /OB-A/.

Pozemky změny neslouží k zemědělské prvovýrobě a nesousedí se zemědělsky obhospodařovanými pozemky. Změnou nedojde k narušení organizace ZPF a nebudou ovlivněny hydrogeologické a odtokové poměry v místě. Pozemky uplatňující se ve změně se nachází v zastavěném území a navazují na zastavitelné území. Změnou dojde k dotvoření uliční řady, jedná se tedy o zástavbu proluky. Změna pak uvede

využití území v ÚP SÚ hl. m. Prahy do souladu se současným stavem využívání. V západní části změny jsou již realizovány stavby pro bydlení, zbytek pozemků pak není vyjmut ze ZPF, je v souladu se zákonem o ochraně ZPF ponechán v druhu pozemků zahrada.

Z plánovaného záboru cca 0,43 ha se předpokládá zastavění a vyjmutí ze ZPF jen cca 200 m<sup>2</sup>, zbytek bude navrácen do, resp. nebude vyjmut ze ZPF.

Zábor ZPF a převažující veřejný zájem záboru ZPF lze zdůvodnit právě dotvořením uliční řady, navázáním na zastavitelné a již zastavěné území, minimálním zábohem ZPF, kdy cca 90 % z celé plochy změny bude nadále využíváno jako zahrada, tudíž bude pokračovat současné využívání pozemku.

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

# ODŮVODNĚNÍ

## Z 3087/10

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.					
3087	OB-A	0,4322		0,4322				0,4100	NE	NE	NE	NE
Σ <sup>(4)</sup>		0,4322		0,4322				0,4100				

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 době zpracování výřezů, plní informativní funkci a tvoří závaznou část změny.

a) Výřez platného stavu výkresu č. 4, zákresu zadání a promítnutí změny do výkresu č.:

04 – Plán využití ploch (zároveň koordinační výkres)

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).