

## III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 30 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“), jejíž pořízení zkráceným způsobem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 22/12 ze dne 17. 12. 2020.

Současně s návrhem změny bylo zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), vč. vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA), o které ve svém stanovisku na základě ustanovení § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, požádal příslušný orgán ochrany přírody.

### 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 stávajícím systému zeleně tvořeném zelenými klíny směřujícími z volné krajiny do centra města. Změna minimalizuje ovlivnění přírodních a krajinných hodnot území a princip zelených klínů 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 je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona. Změna prověřuje potřebu změn v území s ohledem na veřejný zájem na jejich provedení. Prostřednictvím vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ) posuzuje jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Umožňuje dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území. Návrh změny byl hodnocen z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území v souladu s § 19 odst. 2 stavebního zákona. Zpracovatel dokumentace vlivů na udržitelný rozvoj území konstatoval, že předmětná změna vytváří dostatečné předpoklady pro vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel ve smyslu § 18 odst. 1 a 2 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 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. 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**

Odbor ochrany prostředí MHMP, jako příslušný správní úřad podle ustanovení § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, provedl zjišťovací řízení a vydal stanovisko s požadavkem posouzení návrhu změny z hlediska jejího vlivu na životní prostředí.

Odbor ochrany prostředí MHMP, jako příslušný orgán ochrany přírody podle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, svým stanoviskem vyloučil vliv na soustavu Natura 2000 (evropsky významné lokality a ptačí oblasti).

Z hlediska vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je návrh změny Z 3542/30 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy:

**akceptovatelný s podmínkami**

Posuzovaná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy č. Z 3542/30 je akceptovatelná za podmínek minimalizace negativních vlivů na životní prostředí a obyvatelstvo definovaných v kapitole A.8 dokumentace VVURÚ a rovněž uvedených i v závěrečném Návrhu stanoviska pro příslušný úřad.

Na základě vyhodnocení vlivů předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy na udržitelný rozvoj území navrhuje zpracovatel dokumentace VVURÚ vydání souhlasného stanoviska podle § 10g a § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, pro posuzovanou změnu ÚP SÚ hl. m. Prahy č. Z 3542/30.

V rámci Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nejsou jeho zpracovatelem navrhována žádná specifická opatření řešitelná nástroji územního plánování. Uvedená opatření mají být aplikována v následujících řízeních, resp. projektových fázích, kdy bude možné uplatněním opatření sledované cíle naplnit.

S ohledem na minimalizaci negativních vlivů na životní prostředí v obecné rovině je možné v rámci všech předmětných ploch změny ÚP SÚ hl. m. Prahy stanovit obecné požadavky při jejich naplňování. **Návrh obecných požadavků z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí na plochách s rozdílným způsobem využití dotčených změnou č. Z 3542/30**, je uveden v kapitole A.8 vyhodnocení vlivu předmětné změny na udržitelný rozvoj území. Uvedené obecné požadavky na minimalizaci negativních vlivů se vztahují primárně ke složce životního prostředí.

**Specifická opatření pro posuzovanou změnu ÚP SÚ hl. m. Prahy č. Z 3542/30:**

**Ochrana přírody**

- Zájmové území předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy se nachází v území přírodního parku vymezeného podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Konkrétně se celé předmětné území posuzované změny ÚP SÚ hl. m. Prahy nachází v okrajové severní části přírodního parku Radotínsko – Chuchelský háj. V souvislosti se zásahem do přírodního parku je navrženo opatření, kdy je přípustná

dostavba stávajících sídelních útvarů, pokud nebude narušen charakter lokality a budou respektovány urbanistické a krajinné hodnoty.

V souvislosti s uplatněním předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy č. Z 3542/30 bude dle odůvodnění předmětné změny docházet k záboru ZPF na úrovni přibližně 1 118 m<sup>2</sup> ZPF IV. třídy ochrany pozemku zahrada. Dotčení, resp. zábor ZPF lze předpokládat v souvislosti se změnou ploch s rozdílným způsobem využití, které předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy oproti stavu dle platného ÚP SÚ hl. m. Prahy navrhuje. Předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy je z hlediska záboru zemědělského půdního fondu akceptovatelná.

V lokálním měřítku lze očekávat mírně negativní vliv na zasakovací poměry v souvislosti se změnou plošného a prostorového uspořádání území oproti stavu dle platného ÚP SÚ hl. m. Prahy. Již v současném stavu se v území nachází stavební objekt, a v souvislosti s uplatněním předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy se tak nepředpokládá významnější změna v území, změna je pořízována za účelem stavby rodinného domu. Konečná míra ovlivnění odtokových a zasakovacích poměrů se bude odvíjet od konkrétního návrhu záměru v zájmovém území.

Zájmové území předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy se nachází v území přírodního parku Radotínsko – Chuchelský háj. V souvislosti se zásahem do přírodního parku je navrženo opatření, kdy je přípustná dostavba stávajících sídelních útvarů, pokud nebude narušen charakter lokality a budou respektovány urbanistické a krajinné hodnoty. Uplatnění předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy bude vzhledem k její malé rozloze představovat zanedbatelný vliv na přírodní park, a lze tak tento zásah považovat za akceptovatelný.

Celé zájmové území předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy je součástí celoměstského systému zeleně. V souvislosti s uplatněním předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy dojde k jeho redukci v rozsahu 1 165 m<sup>2</sup>. Redukovaný rozsah celoměstského systému zeleně významně neovlivní jeho celkovou koncepci a nebude mít negativní dopad na jeho funkčnost.

Změna ÚP SÚ hl. m. Prahy je při respektování doporučení uvedených v dokumentaci VVURÚ z akustického hlediska akceptovatelná. Případná protihluková opatření musí být specifikována akustickým posouzením zpracovaným v době projektových příprav navržených dalších záměrů, které bude provedeno v souladu s požadavky zákona č. 258/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy přispěje k uspokojení potřeb současné generace, aniž by ohrožovala podmínky generací budoucích.

Předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy č. Z 3542/30 je z hlediska vlivů na životní prostředí, za podmínek minimalizace negativních vlivů na životní prostředí akceptovatelná, vytváří dostatečné předpoklady pro vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.

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

Stanovisko bude doplněno po projednání změny.

- E. **Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 55b odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Sdělení, jak bylo zohledněno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, bude doplněno po projednání změny.

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

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

Změna navrhuje plochu čistě obytnou s kódem míry využití území B /OB-B/ na úkor stávající plochy zahrádky a zahrádkové osady /PZO/. Změna umožní výstavbu rodinného domu v místě transformované zahrádky majitele na plochu pro bydlení. Navržený kód míry využití území „B“ odpovídá charakteru zástavby v navazujícím zastavěném území.

Lokalita se nachází v zastavěném území v ploše nezastavitelné. Změnou dojde k rozšíření zastavitelných ploch o 1 165 m<sup>2</sup>.

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).

Změna redukuje celoměstský systém zeleně, významně však neovlivní celkovou koncepci celoměstského systému zeleně a nebude mít negativní dopad na jeho funkčnost.

Změna se nachází v přírodním parku Radotínsko-chuchelský háj. Při dodržení navrženého kódu míry využití území „B“ by však nemělo dojít k narušení krajinného rázu, který je hlavním důvodem zřízení tohoto limitu ochrany přírody. Konkrétní podoba uvažovaného rodinného domu bude předmětem navazujících fází projekční přípravy.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití (m<sup>2</sup>):

OB-B	1 165
Celková výměra měněných ploch	1 165

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

Změna navrhuje nárůst zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných v rozsahu 1 165 m<sup>2</sup>. Nárůst zastavitelných ploch je akceptovatelný vzhledem k malému rozsahu a odůvodnitelný přímou návazností na zastavitelné obytné území a transformací stávající plochy PZO určené mj. k využití jako zahrádkové osady. Změnou dojde k transformaci stávající zahrádky na plochu k bydlení

- 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**

Změna je navržena v rozsahu schváleném v návrhu na pořízení změny.

## 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 § 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, 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 zemědělského půdního fondu (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 určené k přednostnímu využití zákonem o ochraně ZPF. Navržené řešení je zdůvodněno ve smyslu § 4 zákona o ochraně ZPF a je porovnáváno s platným ÚP SÚ hl. m. Prahy.

Změna předpokládá zábor ZPF o celkové ploše 1165 m<sup>2</sup>, druhu pozemku zahrada, třídy ochrany IV. pro zastavitelnou plochu OB. Na ploše změny je v Katastru nemovitostí zapsána stavba. Území není využíváno k zemědělské prvovýrobě, nesousedí s obhospodařovanými plochami. Změnou nebude narušena organizace ZPF.

Změna se nachází v zastavěném území. Pozemky změny slouží jako zahrada k chatě, kterou chce žadatel v budoucnu přestavět na trvalé bydlení. Změna pak navazuje na zastavěné plochy.

Zábor ZPF lze zdůvodnit využitím pozemků v zastavěném území, zábořem méně kvalitní půdy a existencí zastavěné plochy a nádvoří v ploše změny. Změnou dojde k transformaci zahrádky žadatele na plochu k bydlení, využití zahrady nebude měněno. Okolní území prochází celkovou transformací právě na bydlení, jsou využívány plochy v zastavěném území, a tím je snižován tlak na zábor orné půdy ve volné krajině.

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

# ODŮVODNĚNÍ

## Z 3542/30

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.					
3542	OB-B	0,1118				0,1118		0,1	NE	NE	NE	NE
Σ <sup>(4)</sup>		0,1118				0,1118		0,1				

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 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)

19 – ÚSES

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