

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo hl. m. Prahy o pořízení této změny rozhodlo před nabytím účinnosti zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění a současně dříve usnesením č. 2M/2 ze dne 7. 6. 2012 rozhodlo o pořízení nového územního plánu Prahy (tzv. Metropolitního plánu), a proto lze dokončit pořizování změny ve smyslu § 322 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění podle dosavadních právních předpisů bez nutnosti uplatnit požadavky na jednotný standard podle § 20a zákona č. 183/2006 Sb.

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 02 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“), jejíž pořízení bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy (dále také „ZHMP“) č. 19/28 ze dne 15. 9. 2016. Další kroky při pořizování změny tedy probíhaly společně s ostatními změnami vlny 02. 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 13. 2. 2017 do 15. 3. 2017 včetně, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona, do 15. 3. 2017 včetně, mohl každý uplatnit své připomínky.

Zadání změny bylo schváleno v rámci vlny 02 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy Usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 37/50 ze dne 17. 5. 2018. Návrh změny byl při společném jednání vystaven (i způsobem umožňujícím dálkový přístup) k nahlédnutí od 10. 4. 2019 do 27. 5. 2019 včetně. O společném jednání, konaném dne 26. 4. 2019 byly dotčené orgány, městské části, sousední obce, Krajský úřad Středočeského kraje a Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vyrozuměny jednotlivě. V průběhu tohoto projednání nebyly uplatněny požadavky a připomínky, které by vedly k úpravě návrhu změny.

V rámci veřejného projednání byl návrh změny vystaven k nahlédnutí od 12. 6. 2020 do 21. 7. 2020. Z veřejného projednání nevzešly požadavky, které by vedly k úpravě změny. Návrh změny byl schválen usnesením ZHMP č. 25/7 dne 18.3.2021. Změna byla vydána opatřením obecné povahy č. 96/2021 (dále také „OOP“). Toto OOP bylo v rozsahu změny U 1172/02 zrušeno rozsudkem MS v Praze 9 A 48/2022–135 ze dne 11. 10. 2022. Rozsudkem NSS č.j. 4 As 263/2022-54 ze dne 15. 8. 2023 byla zamítnuta Kasační stížnost. Usnesením ZHMP č. 13/4 ze dne 18. 4. 2024 rozhodlo ve smyslu ustanovení § 55 odst. 3 stavebního zákona o pokračování pořizování změny U 1172 vlny 02 úprav ÚP SÚ hl. m. Prahy v návaznosti na poslední soudem nezpochybněný úkon. Na tomto základě je zpracován návrh změny odstraňující výtky soudů pro zahájení řízení o vydání změny.

B. Výsledek přezkoumání změny územního plánu podle odstavce 4 a 5 § 53 stavebního zákona - soulad návrhu změny územního plánu

a) soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem:

Změna územního plánu byla posouzena z hlediska jejího souladu s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR), v aktuálním závazném znění, a nadřazenou územně plánovací dokumentací – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy (ZÚR), ve znění účinných platných aktualizací. V této kapitole jsou uvedeny jen ty části PÚR a ZÚR, které mají pro posouzení předmětné změny význam.

Vyhodnocení souladu návrhu změny s PÚR

Řešení změny U 1172/02 respektuje republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené v PÚR, a z toho plynoucí podmínky a úkoly k řešení v podrobnějších územně plánovacích dokumentacích. Řešené území změny se dle PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha a ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Při respektování republikových priorit územního plánování je třeba v oblasti OB 1 umožňovat intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Změna není v rozporu s PÚR.

Vyhodnocení souladu návrhu změny se ZÚR

a) Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje:

Změna je v souladu s prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje dle kap. a) ZÚR, zejména splňuje požadavky níže uvedených bodů:

a) 1 Účelné a hospodárné uspořádání Prahy ve světle tří pilířů udržitelného rozvoje

- vytvářet vyvážené podmínky pro realizaci dostupného bydlení pro obyvatele města [kap. a) 1.2 písm. a) ZÚR]: *Rozvojová plocha řešená změnou při navýšení kódu míry využití území z SV-B na SV-C rozšíří nabídku disponibilních ploch pro bydlení.*
- zohlednit existující demografické prognózy a dlouhodobé demografické trendy při plánování nových rozvojových a transformačních ploch [kap. a) 1.2 písm. b) ZÚR]: *Na území hl. m. Prahy je významný deficit ploch pro bydlení. Rozvojová plocha řešená změnou při navýšení kódu míry využití území z SV-B na SV-C rozšíří nabídku disponibilních ploch pro bydlení.*
- chránit nadále zemědělskou půdu, zejména půdy I. a II. třídy ochrany tím, že intenzivněji využívá rozvojovou plochu [kap. a) 1.3 písm. d) ZÚR]: *Plochy dotčené změnou nejsou součástí ZPF. V důsledku uplatnění navrhované změny proto nedojde k odnětí zemědělské půdy.*
- upřednostnit využívání rozvojových ploch před zábořem půdy ve volné krajině [kap. a) 1.3 písm. e) ZÚR]: *Změna navyšuje kód míry využití území z SV-B na SV-C v rozvojovém území. Plochy dotčené změnou nejsou součástí ZPF. V důsledku uplatnění navrhované změny proto nedojde k odnětí zemědělské půdy.*

a) 2 Priority územního plánování Prahy

Změna je v souladu s prioritami územního plánování hl. m. Prahy pro zajištění udržitelného rozvoje území dle kap. a) 2 ZÚR, zejména vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj území návrhem odpovídajícího funkčního i prostorového uspořádání ve všech historicky vzniklých pásmech města.

b) Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os [§ 32 odst. 1 písm. b) stavebního zákona] vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy):

Změna respektuje vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR. Změna tyto prvky respektuje v měřítku územního plánu. ZÚR nevymezují žádné nadmístní rozvojové oblasti, ani žádné nadmístní rozvojové osy.

c) Zpřesnění vymezení specifických oblastí [§ 32 odst. 1 písm. c) stavebního zákona] vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu:

Řešené území není součástí žádné specifické oblasti.

d) Zpřesnění vymezení ploch a koridorů [§ 32 odst. 1 písm. d) stavebního zákona] vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno:

Změna respektuje vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, definovaných v ZÚR, a prověřuje je na úrovni územního plánu.

d) 1 Urbanistická koncepce ploch a koridorů v měřítku kraje

Změna je v souladu s urbanistickou koncepcí dle kap. d) 1 ZÚR, zejména s písm.:

a) Podpořit rovnoměrný rozvoj celoměstského centra, Městské krajiny i Přípraží.

k) Rozšíření stávající zástavby v Městské krajině Prahy o nové rozvojové plochy pro městskou zástavbu rozličného charakteru a různé hustoty, na zajištění nabídky území pro rozvoj aktivit příznivě působících na růst konkurenceschopnosti města.

Návrh změny zmíněné principy dodržuje, je urbanisticky doplněna stávající kompozice sídla s přímou vazbou na stávající zastavitelné území a změna nemá charakter rozšiřování se do volné krajiny. Cílem návrhu je dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, obytné lokality se strukturou vesnickou. Stanovená míra využití území podporuje rozvoj přiměřené kapacity v okrajové části Městské krajiny Prahy a rozšiřuje nabídku rozvojových ploch vedoucí k větší konkurenceschopnosti města.

e) Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje:

Změna je dále v souladu s uvedenými podmínkami v kap. e) ZÚR, zejména:

15/ Zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech.

f) Stanovení cílových kvalit krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení:

Podle platných ZÚR, výkresů Z01 a Z03, leží řešené území změny v Městské krajině Prahy. Ve smyslu kap. f) ZÚR změna naplňuje zejména tyto podmínky pro Městskou krajinu Prahy:

a) pro umístování zástavby přednostně využívá zastavitelné území;

b) nerozšiřuje zástavbu na úkor souvislé otevřené krajiny, využívá území, která bezprostředně navazují na stávající městskou strukturu.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Změna se netýká žádných veřejně prospěšných staveb ani opatření vymezených v ZÚR.

Kap. ZÚR h) až m):

Podmínky pro změnu nejsou stanoveny.

Na základě uvedených skutečností lze konstatovat soulad návrhu změny se ZÚR. Návrh směřuje k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území v rozvojové oblasti dle PÚR.

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.

Předmětná změna, jejímž obsahem je pouze navýšení intenzity zastavitelnosti u stávajícího způsobu využití v rozvojovém území, 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 s ohledem na hodnoty v území.

Dle § 19 odst. 1 písm. a), b), c) stavebního zákona návrh změny stanoví urbanistickou koncepci s ohledem na podmínky území a využití rozvojového území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území a do volné krajiny. Změna zajišťuje udržitelný rozvoj území a vytváří podmínky pro jeho vyvážený rozvoj návrhem odpovídajícího prostorového uspořádání zástavby strukturálně navazující na stávající okolní zástavbu. Veřejným zájmem je změnou navržené rozšíření nabídky disponibilních ploch pro bydlení. Změna zajišťuje efektivnější využití zastavitelné plochy, čímž chrání nezastavěné území, a zároveň respektuje charakter lokality.

c) s požadavky zákona č. 183/2006 Sb. a jeho prováděcích právních předpisů:

Změna ÚP SÚ hl. m. Prahy je provedena v souladu s § 322 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb. a 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.

d) soulad 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 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 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 § 50 odst. 5 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 zadání zpracován invariantně. Podkladem pro změnu byla studie¹ „ŽALANSKÉHO – ŘEPY_PRAHA 17, soubor rodinných domů“, zpracovatel QARTA ARCHITEKTURA. Podkladová studie prověřila jedno z možných prostorových řešení využívajících navýšenou kapacitu rozvojového území. Podkladová studie není součástí změny a pro další řízení není závazná.

Změna navyšuje míru využití území z kódu „B“ ve funkční ploše /SV/ na kód „C“ v rozvojovém území. Navržený kód „C“ převážně nízkopodlažní zástavbou umožní intenzivnější a efektivnější využití zastavitelné plochy která je součástí zastavěného území přímo navazujícího na stávající rostlou, relativně intenzivní zástavbu historického jádra původního centra bývalé samostatné obce, jehož osu tvoří ulice Žalanského. Rozvojové a transformační plochy kolem této historické osy mají míru využití mezi kódy „B“ až „D“. Navrhovaná změna společně se sousední plochou /SV-B/ utváří přechod mezi hustou nízkopodlažní rostlou zástavbou kolem této osy a rozvolněnou zástavbou předpokládanou severozápadním směrem, k doposud nezastavěnému území, vymezenému jako plocha orná půda, plochy pro pěstování zeleniny /OP/ s územními rezervami k prověření pro obytné využití a zeleň. Intenzivnější, avšak místním poměrům odpovídající využití předmětné plochy při zachování logických vazeb na stávající charakter zástavby a dotčenou veřejnou infrastrukturu může přispět k omezení potřeby dalšího rozvoje do dosud nezastavěného území územní rezervy a zároveň vytvořit vhodný přechod do volné krajiny.

Míra využití plochy „C“ umožňuje nízkou až převážně nízkopodlažní zástavbu, z urbanistického hlediska a s ohledem na cíle a úkoly územního plánování se jedná o míru využití, kterou lze v návazných řízeních o umístění případného záměru navázat či vhodně doplnit okolní vesnickou strukturu zástavby.

Podmínky prostorového uspořádání ve smyslu oddílu 7b) textové části platného územního plánu nejsou předmětem návrhu změny, výšková regulace (hranice historického jádra bývalé samostatné obce) tak zůstává neměnná.

Lokalita se nachází v zastavěném a zastavitelném území. Změnou nedojde k rozšíření zastavitelného území.

Změna nemění koncepci dopravní ani technické infrastruktury. Změna také nemění základní koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství. V polyfunkčních smíšených plochách /SV/ lze dle textové části platného územního plánu umísťovat různé formy veřejné a občanské vybavenosti v souladu s regulativy předmětných ploch.

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

Změna nevyvolává zábor zemědělského půdního fondu (ZPF).

Výměra měněných ploch dle míry využití území:

SV-C	8842 m ²
Celková výměra měněných ploch	8842 m ²

¹ Podkladová studie není součástí změny. Slouží jako podklad pro zpracování návrhu změny a stanovení jeho obsahu. Zpravidla prověřuje rozložení ploch s rozdílným způsobem využití a kapacity území. Představuje jedno z možných podrobnějších řešení, splňující navrhovanou změnu regulace. Konkrétní řešení bude předmětem následných řízení.

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

Změna nenavrhuje nárůst zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných, v souladu s veřejným zájmem na ochraně volné krajiny a zemědělského půdního fondu je předmětem změny navýšení míry využití území o jeden stupeň.

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

Zadání změny bylo splněno. Změna je navržena v rozsahu schváleném v zadání.

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:**

Tento bod se změny netýká.

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

V případě nesouhlasu Zastupitelstva hl. m. Prahy s návrhem změny bude doplněno.

- d) **s rozhodnutím o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona:**

Návrh změny je zpracován v souladu s usnesením ZHMP č. 13/4 ze dne 18. 4. 2024, kterým ZHMP rozhodlo o pokračování pořizování změny v návaznosti na poslední soudem nezpochybněný úkon, kterým je dokončené společné jednání o návrhu změny s navrhovaným kódem míry využití území C pro plochu se způsobem využití území všeobecně smíšeným /SV-C/. Návrh změny odstraňuje výtky soudů vyplývající z rozsudku Městského soudu v Praze č. j. 9 A 48/2022–135, resp. rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 4 As 263/2022–54. Svoje rozhodnutí ZHMP odůvodňuje mj. přetrvávajícím zájmem žadatele na pokračování pořizování změny U 1172/02.

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 zábor 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. a § 322 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., 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 zadání a promítnutí změny do výkresu č.:

04 – Plán využití ploch (zároveň koordinační výkres)

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).