

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 15 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“), jejíž pořízení bylo schváleno usneseními Zastupitelstva hl. m. Prahy (dále jen „ZHMP“) č. 31/29 a č. 31/30 ze dne 30. 11. 2017, usnesením ZHMP č. 32/26 ze dne 14. 12. 2017, usnesením ZHMP č. 33/17 ze dne 25. 1. 2018 a usneseními ZHMP č. 38/20, č. 38/21, č. 38/95, č. 38/110, č. 38/111, č. 38/112, č. 38/113, č. 38/115, č. 38/117, č. 38/121 a č. 38/124 ze dne 14. 6. 2018. Návrh zadání změny byl zaslán dotčeným orgánům, sousedním obcím, krajskému úřadu. Návrh zadání byl doručen veřejnou vyhláškou. Ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona mohly být uplatněny připomínky, vyjádření, stanovisko a podněty.

Zadání změny bylo schváleno v rámci vlny 15 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy Usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/17 ze dne 17. 10. 2019. Změna je na základě rozhodnutí ZHMP dále pořizována zkráceným způsobem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění.

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, územním rozvojovým plánem 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.

S ohledem na § 319 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění se vyhodnocení souladu změny s prvním územním rozvojovým plánem nezpracovává.

Vyhodnocení souladu návrhu změny s PÚR

Řešení změny 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, kde je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Dále leží 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

Změna je podle grafické části ZUR, výkres Z01, součástí sídla v Přípraží. Podle výkresu Z02 změna není součástí žádné plochy či koridoru dopravní infrastruktury. Podle výkresu Z03 leží změna v Krajině Uhřetěveské plošiny. Výkres Z04 nevymezuje v kontaktu se změnou žádnou veřejně prospěšnou stavbu.

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]
- zohlednit existující demografické prognózy a dlouhodobé demografické trendy při plánování nových rozvojových a transformačních ploch [kap. a) 1.2 písm. b) ZÚR]

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 nabídkou ploch v Praze mírní negativní vlivy suburbanizace za administrativním územím Prahy a vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj území návrhem odpovídajícího funkčního i prostorového uspořádání v Příměstské krajině Prahy.

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 a specifických oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR (OB 1 a SOB 9) v měřítku územního plánu.

ZÚR nevymezují žádné nadmístní rozvojové oblasti, ani žádné nadmístní rozvojové osy, s nimiž by bylo nutné změnu koordinovat.

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 Prahy i Přípraží,
- c) respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých lokalit,
- d) respektovat (původní) venkovský charakter příměstské krajiny s tradičním obrazem sídel, včetně krajinných a stavebních dominant,

m) umožnit rozvoj jednotlivých sídel v Přípraží, původně samostatných obcí bez jejich vzájemného srůstání a při zachování kvality otevřené krajiny.

Návrh změny zmíněné principy dodržuje, je urbanisticky doplněna stávající kompozice sídla.

Změna leží podle grafické části ZUR, výkres Z01, vně prstence krajinného rozhraní, není proto v rozporu např. s těmito písm.:

o) doplňování stávajících nezastavitelných a nestavebních ploch „zelených klínů“, směřujících z otevřené krajiny do celoměstského centra, o nově definované parky a na zajištění jejich tangenciálních propojení,

p) systémovém dotvoření otevřené krajiny v Přípraží založením základních prvků krajinného rozhraní.

Změna využívá zastavěné území, nezasahuje do krajinného rozhraní, a tím ani nenarušuje zelené klíny, které krajinné rozhraní vymezuje.

Změna není v rozporu ani s bodem: „q) *zajištění rovnoměrného rozmístění ploch sloužících rekreaci obyvatel; a na respektu podmínek ochrany přírody a krajiny i ochrany urbanistického obrazu města při rozvoji rekreačních areálů celoměstského významu*“, neboť má lokální dopady menšího měřítka. V blízkém okolí je zajištěno rovnoměrné rozmístění ploch sloužících rekreaci obyvatel.

Dle platných ZÚR kap. d) 2, 3 a 4 není změna součástí žádné rozvojové oblasti, transformační plochy v zastavěném území ani transformační plochy v otevřené krajině. Navazuje přímo na sídlo v Přípraží, které doplňuje a aronduje sídlo způsobem, který byl co do urbanistické koncepce, tzn. způsobu využití, rozsahu a intenzity zástavby a celkové kompozice lokality, prověřen podkladovou studií. Dále dle kap. d) 5, 6 a 7 není změna ani součástí ploch územního systému ekologické stability a koridorů dopravní ani technické infrastruktury.

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

Změna nemá významný vliv na žádnou z uvedených podmínek a s žádnou z nich není v přímém rozporu.

Změna umožní, vymezením polyfunkční plochy s flexibilním využitím, přestavbu zchátralého areálu na soubor občansky prospěšných staveb, např. na bydlení pro seniory, školku, azyl pro matky s dětmi, kulturní sál apod. při zachování stávajícího principu uspořádání. Zásah do plánovaných ploch zeleně a lesa lze považovat za akceptovatelný. Předmětná lokalita není součástí krajinného rozhraní ani nezpůsobuje fragmentaci ploch veřejné zeleně.

Změna je v souladu s podmínkou 20/ Neustále usilovat o rozvoj civilizačních hodnot a rozvíjet fungující uspořádání společnosti tím, že umožňuje rozvoj sídla v lokalitě, která není v konfliktu s limity území.

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

Řešené území se nachází vně vyznačeného prstence krajinného rozhraní v Krajině Uhřetěveské plošiny.

Změna vytváří podmínky pro zachování cílové kvality krajiny s hospodařením respektujícím principy trvalé udržitelnosti. Změna vytváří podmínky pro zachování cílové kvality krajiny a není v rozporu kap. f) 1.8 ZÚR.

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:

Dle platných ZÚR není řešené území změny součástí žádné plochy veřejně prospěšné stavby (VPS).

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 není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona. Změna stanovenými regulativy chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje daného území a míru jeho využití. Změnou je především navrhováno takové řešení, kterým bude dosaženo obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Návrh změny byl hodnocen z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území v souladu § 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. 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 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.

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).

Další 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 orgán podle ustanovení § 22 písm. b) 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 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy:

akceptovatelný s podmínkami.

V rámci hodnocení vlivů návrhu změny č. Z 3240/15 ÚP SÚ hl. m. Prahy na životní prostředí nebyly vyloučeny možné mírné negativní vlivy této změny. Proto jsou navržena následující obecná opatření, doporučení do navazujících řízení, pro předcházení, snížení, eliminaci, minimalizaci a kompenzaci možných mírných negativních vlivů záměrů umisťovaných v ploše navrhované změny:

Ovzduší a klima

- Vytvořit co nejlepší podmínky pro bezemisní a nízkoemisní dopravu (pěší, cyklistika, veřejná doprava, elektromobilita atd.).
- Dle možností aplikovat při projektování a výstavbě adaptační opatření, a tím zajistit přívětivé mikroklimatické podmínky uvnitř budov i v jejich bezprostředním okolí.
- Minimalizovat energetickou náročnost nově budovaných objektů.
- Použít k vytápění objektů preferenčně bezemisní nebo nízkoemisní zdroje tepla.
- Dle možností využívat pro výrobu energie obnovitelné zdroje energie.

Voda

- Minimalizovat rozlohu nepropustných ploch s cílem umožnit přirozené zasakování dešťových vod do horninového prostředí.
- Minimalizovat odvádění dešťových vod do kanalizace.
- Maximálně využívat zachycené srážkové vody.
- Realizovat opatření na zpomalení odtoku nevsáknutých a nevyužitých dešťových vod.
- Posuzovat vsakování i potenciální povrchový odtok v době výstavby i provozu z hlediska existence vodního toku Rokytky v PR Mýto v blízkosti lokality.

Příroda a krajina

- Dbát při projektování výstavby na krajinný ráz, respektovat okolní krajinu.
- Zpracovat kvalitní projekt komplexních sadových úprav.
- Zajistit pravidelnou údržbu vysazované zeleně a v případě potřeby její obnovu.
- Při nové výsadbě upřednostňovat kvalitní místně a stanovištně odpovídající (autochtonní) druhy rostlin.
- Před zahájením výstavby provést řádné průzkumy flóry a fauny a v případě potřeby provést dle možností záchranný transfer hodnotných rostlin a živočichů.
- Eliminovat potenciální dopady výstavby i provozu z hlediska existence PR Mýto v blízkosti lokality.

Hluk/Obyvatelstvo

- Navrhovat a umisťovat stavby v zájmovém území tak, aby ovlivnění chráněných prostorů staveb (ve smyslu nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací) hlukem z automobilové dopravy bylo minimalizováno (odclonění staveb nechráněnou zástavbou, odstup od komunikací, orientace staveb).
- Vytvořit co nejlepší podmínky pro dopravu s nízkými emisemi hluku (pěší, cyklistika, veřejná doprava, ad.).

Uvedená všeobecně platná a uznávaná obecná opatření pro minimalizaci negativních vlivů staveb na životní prostředí budou dostatečná pro minimalizaci případných mírných negativních vlivů navrhované změny na dotčené složky životního prostředí. Významné negativní vlivy nebyly indikovány.

Konkrétní požadavky ani podmínky z hlediska minimalizace potenciálních negativních vlivů budoucích záměrů nejsou v případě návrhu změny zpracovatelem VVURŮ uplatněny.

Vlivy návrhu změny na jednotlivé složky životního prostředí a obyvatelstvo se pohybují převážně v oblasti neutrálních vlivů, mírných negativních vlivů a mírných a významných pozitivních vlivů. To platí i pro zábor zemědělského půdního fondu.

Zemědělský pozemek dotčený navrhovanou změnou neslouží k zemědělské prvovýrobě, je součástí zastavěného území a navazuje na zastavitelné plochy. Pás trvalého travního porostu, na kterém se uplatňuje zábor ZPF, tvoří izolační hranici mezi současným využitím a obhospodařovanou půdou. Na pozemku předpokládaného záboru jsou vrostlé stromy a je možno důvodně předpokládat, že realizací změny nedojde ke změně využití tohoto pozemku a jeho stávající funkce zůstane zachována. Změna předpokládá vyjmutí 152 m² z pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL). Jedná se však jen o formální akt, protože transformace areálu nezasáhne do využití jednotlivých pozemků.

Návrh změny dostatečně reflektuje vnitrostátní cíle ochrany životního prostředí a zdraví obyvatel. Navrhovaná změna může mít jak mírné pozitivní, tak mírné negativní vlivy na životní prostředí a obyvatelstvo. Nebyly zjištěny žádné vlivy navrhované změny, které by znemožňovaly její schválení. Navržená změna je proto hodnocena jako akceptovatelná.

Na základě posouzení charakteru a velikosti potenciálních vlivů navrhované změny lze konstatovat, že realizace změny č. Z 3240/15 ÚP SÚ hl. m. Prahy nebude mít významné negativní vlivy na životní prostředí a zdraví obyvatel.

D. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Stanovisko bude doplněno po projednání změny.

E. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 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 zadání zpracován invariantně. Změna byla zpracována na základě podkladové studie, AREÁL MEJTO, autorů Creative-atelier, s.r.o. z 07/21¹, která byla v návrhu změny plně zohledněna. Změna navrhuje plochu všeobecně smíšenou s kódem míry využití území C /SV-C/ na úkor plochy oddechu – částečně urbanizované rekreační plochy, zařízení turistického ruchu /SO3,4/ a části stávající plochy lesní porosty /LR/. Záměrem žadatele je konverze stávajícího zchátralého rekreačního areálu, sestávajícího z osmi identických ubytovacích domků s hlavním objektem recepce a technického zázemí. Změna umožní přestavbu zchátralého areálu na soubor polyfunkčních staveb, např. na bydlení pro seniory, školku, azyl pro matky s dětmi, kulturní sál a drobné komerční služby při

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.

zachování stávajícího principu uspořádání. Pro území je z hlediska prostorové regulace stanoven kód míry využití „C“, který umožňuje přízemní až nízkopodlažní zástavbu. Řešené území se nachází ve stávajícím zastavěném území v plochách nezastavitelných, návrhem změny jsou vymezovány nové zastavitelné plochy v rozsahu 8 694 m².

Změna lokálně aktualizuje koncepci občanského vybavení, kdy uvažovaná základní občanská vybavenost může být realizována v rámci navrhované polyfunkční plochy.

Změna nemění koncepci veřejných prostranství, dopravní ani technické infrastruktury. Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES). Změna mírně redukuje celoměstský systém zeleně, významně však neovlivní celkovou koncepci celoměstského systému zeleně a nebude mít negativní dopad na jeho funkčnost. Změna v minimální míře zasahuje jihovýchodní částí do přírodního parku Rokytka a do přírodní rezervace (PR) Mýto, a skoro celé řešené území leží v jejím ochranném pásmu. Jelikož ale jde o transformaci stávajícího areálu „motelu Mejto“ a případný záměr svým řešením může tyto limity respektovat, nemělo by dojít k zásadnímu ovlivnění předmětu ochrany PR. Podmínky pro realizaci záměru v ochranném pásmu PR jsou předmětem vyhodnocení ve smyslu části C. tohoto odůvodnění.

Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:

SV-C	8 694 m ²
Celková výměra měněných ploch	8 694 m ²

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

Změna navrhuje nové zastavitelné plochy v rozsahu 8 694 m². Nárůst zastavitelných ploch je odůvodnitelný přímou návazností na stávající plochu čistě obytnou s kódem míry využití území A /OB-A/ a veřejným zájmem na realizaci společensky prospěšného zařízení typu domov pro seniory, školka, azylové ubytování atd., s předpokladem zachování stávajícího principu uspořádání a přírodního charakteru lokality. V Nedvěži nejsou další vhodné pozemky pro daný účel ve správě městské části k dispozici.

H. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění, vypořádání připomínek

Bude doplněno na základě projednání a vyhodnoceno 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. Z důvodu neponechání zbytkové plochy /SO3,4/ byla vymezovaná plocha změny /SV-C/ na severu rozšířena o přiléhající úsek ulice Rokytná. Dle podkladové studie byla též mírně korigována jihovýchodní hranice řešeného území.

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 § 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 (dále jen „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, v platném znění – 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 zemědělského půdního fondu (ZPF) druhu pozemku trvalý travní porost třídy ochrany I. o celkové ploše 828 m² pro zastavitelnou plochu /SV-C/. Pozemky změny neslouží k zemědělské prvovýrobě, jsou součástí zastavěného území a navazují na zastavitelné plochy. Pás trvalého travního porostu, na kterém se uplatňuje zábor ZPF, tvoří izolační hranici mezi současným využitím a obhospodařovanou půdou. Na pozemku předpokládaného záboru jsou vrostlé stromy a je velká pravděpodobnost hraničící s jistotou, že nedojde ke změně využití na předmětném pozemku a stávající funkce pozemku zůstane zachována. Proto je v níže uvedené tabulce celá plocha předpokládaného záboru navracena do ZPF. Plocha pozemku s předpokládaným zábohem je jednou desetinou rozlohy celé změny.

Plocha vstupující do změny sloužila jako motorest, který však přestal plnit svojí funkci. Jedná se tedy plochu s prvky brownfields, která bude transformována na soubor polyfunkčních staveb, např. na bydlení pro seniory, školku, azyl pro matky s dětmi, kulturní sál a drobné komerční služby při zachování stávajícího principu uspořádání. Zábor ZPF je zdůvodnitelný využíváním nevyužitých ploch v zastavěném území, transformací brownfield a zachováním stávajícího využívání pozemků ZPF.

Změna předpokládá vyjmutí 152 m² z pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL). Jedná se však jen o formální akt, protože transformace areálu nezasáhne do využití jednotlivých pozemků.

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) (1)					Odhad výměry záboru, na kterém bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah (2)	Informace o existenci odvodnění (2)	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody (2)	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) (2)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
3240	SV-C	0,0828	0,0828					0,0828	NE	NE	NE	ANO
Σ (4)		0,0828	0,0828					0,0828				

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

Pozn: Odhad výměry záboru, na kterém byla provedena rekultivace na zemědělskou půdu byl proveden na základě koeficientu zeleně kódu využití míry ploch.

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)

19 – Územní systém ekologické stability

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) a pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).