

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 33 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. 27/25 ze dne 27. 5. 2021.

Návrh změny byl projednán ve veřejném projednání. V rámci veřejného projednání byl návrh změny vystaven (i způsobem umožňujícím dálkový přístup) v termínu od 10. 10. 2022 do 16. 11. 2022. O veřejném projednání, konaném dne 9. 11. 2022, byly dotčeny orgány, městské části, sousední obce, Krajský úřad Středočeského kraje a Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vyrozuměny jednotlivě. Lhůty na uplatnění stanovisek, námitek a připomínek byly stanoveny dle stavebního zákona. Na základě veřejného projednání došlo k úpravě návrhu změny, a to především v části odůvodnění změny, na základě čehož bude návrh změny opakovaně veřejně projednán.

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

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

a) 1.1. c) respektovat, chránit a rozvíjet tzv. krajinný ráz městské i příměstské krajiny, postupně zlepšovat prostupnost krajiny – změna krajinný ráz respektuje, na prostupnost krajiny nemá vliv,

a) 1.2. b) zohlednit existující demografické prognózy a dlouhodobé demografické trendy při plánování nových rozvojových a transformačních ploch – změna vymezením ploch pro veřejnou vybavenost rozšiřuje nabídku tohoto využití s ohledem na demografické trendy a deficity v MČ Praha 6,

a) 1.2. c) zajistit podmínky pro rozvoj veřejné infrastruktury, zejména s ohledem na stárnutí populace – změna vymezuje ve veřejném zájmu plochu pro areál sociálních služeb pro seniory a veřejné vybavení,

a) 1.3. e) upřednostnit využívání stávajících areálů před zábořem půdy v otevřené krajině a dbát na přiměřenou hustotu zástavby – změna je součástí zastavěného území, nerozšiřuje zástavbu do volné krajiny a metodikou vymezované plochy /VV/ lze navázat na okolní urbanistickou strukturu s přiměřenou hustotou zástavby.

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:

3/ Vytvořit podmínky pro vyvážený rozvoj Prahy jako města krátkých vzdáleností návrhem odpovídajícího využití území i prostorového uspořádání, zejména v Městské krajině Prahy a v sídlech v příměstské krajině;

4/ Upřednostnit využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území, chránit otevřenou krajinu včetně krajinného rozhraní a zajistit přiměřenou hustotu osídlení pro udržitelný rozvoj města.

Změna z větší části využívá nevyužívanou usedlost Šatovka v zastavěném území a doplňuje ji v zájmu ekonomické využitelnosti pro veřejné vybavení.

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):

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,
- g) vytvářet podmínky pro transformaci nevyužívaných a nevhodně využívaných území,
- v) vytvářet podmínky pro zajištění odpovídajícího občanského vybavení na celém území města, zejména základního občanského vybavení veřejné infrastruktury s přihlédnutím k dostupnosti, významu a charakteru dané lokality.

Návrh změny zmíněné principy dodržuje, je urbanisticky doplněna stávající kompozice sídla s přímou vazbou na stávající zastavitelné území. Návrhem změny je sledován a dále rozvíjen potenciál předmětného území pro rozvoj občanské vybavenosti.

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. Dále dle kap. d) 6 a 7 není změna ani součástí koridorů dopravní a technické infrastruktury.

d) 5 Územní systém ekologické stability

Dle platných ZÚR leží změna stejně jako stávající usedlost částečně v koridoru pro upřesnění nadregionálního suchozemského biokoridoru 500/Z/17 s názvem K56T prostřednictvím podrobnější územně plánovací dokumentace. Vzhledem k návrhu vymezení tohoto biokoridoru v Plánu územního systému ekologické stability (ÚSES), který poskytl jako oborový podklad pro územní plánování odbor ochrany prostředí MHMP, a který uvažuje s vedením biokoridoru K56T výhradně ve svazích nad usedlostí Šatovka, nelze předpokládat věčný střet mezi změnou a budoucím upřesněním ÚSES ve smyslu kapitoly d) 5 ZÚR. Předmětem návrhu změny proto není zpřesnění tohoto koridoru, v detailnějším měřítku platného ÚP SÚ není koridor v řešeném území změny vymezen a změna tudíž není ve vztahu k ÚSES problematická (nezasahuje do něj a nebude ani po jeho upřesnění).

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.

V souladu s odstavcem 20/ podporuje rozvoj civilizačních hodnot a rozvíjí fungující uspořádání.

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

Dle platných ZÚR, výkresů Z01 a Z03, se řešené území nachází v krajinném rozhraní, v Krajině kaňonu Vltavy a Šáreckého potoka. Změna z větší části využívá zastavitelné území a bezprostředně navazuje na stávající urbanistickou strukturu. Cílové charakteristiky dotčené krajiny nejsou změnou negativně dotčeny.

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 není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona. Návrh změny řeší účelné využití území, stanovuje zásady jeho plošného a prostorového uspořádání s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj. Změna určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území, částečně rozšiřuje zastavitelné plochy s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Ochrana architektonických hodnot bude zajištěna tím, že změna umožní zachování podstatné části usedlosti, čímž bude zachována historická stopa v území. Navrhovaná regulace umožňuje původní usedlost doplnit o soudobou architekturu respektující charakter lokality a její hodnoty (v návazných řízeních bude muset být přihlédnuto k územně analytickým podkladům – ÚAP). Změna se nachází v zastavěném území, a proto je ochrana nezastavěného území zajištěna.

Stav území je zjišťován pravidelně prostřednictvím ÚAP, jejichž výstupy byly pro posouzení změny použity. Změna upřesňuje (stanovuje) koncepci rozvoje v podobě doplnění nabídky ploch pro veřejnou vybavenost (podrobněji v kap. F). Změna prověřuje přínosy, problémy a rizika a hospodárné využívání území na základě aktuálních společenských potřeb, kterými je m. j. nedostatek sociálních zařízení.

Změna dále prověřuje a váží jednotlivé zájmy (soukromé, veřejné) na rozvoji daného území s cílem navrhnout trvale udržitelný rozvoj ve formě vyváženosti všech tří pilířů udržitelného rozvoje. Změna má výrazně pozitivní vliv na sociální soudržnost a neutrálně až mírně pozitivně ovlivňuje ekonomický pilíř s cílem nenarušit pilíř životního prostředí. Změna tak představuje vyvážený kompromis všech zájmů na rozvoji daného území.

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 věčné 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).

Návrh změny je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Na základě vyhodnocení stanovisek a připomínek k návrhu změny ÚP SÚ HMP, v rámci veřejného projednání, lze konstatovat soulad změny se stanovisky dotčených orgánů. 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 § 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 navrhuje plochu veřejného vybavení /VV/ na úkor stávající plochy čistě obytné /OB/ a plochy sady, zahrady a vinice /PS/.

Plocha je vymezována v pásu podél komunikace s návazností na stávající plochy /OB/ sousedních pozemků. Pás podél chráněného území zůstává v ploše /PS/ s odstupem min. 10 m. Změna umožní efektivně revitalizovat a zastavět stávající proluku v souladu s charakterem a strukturou okolní zástavby.

Důvodem změny je využití území pro areál sociálních služeb pro seniory a veřejné vybavení. MČ Praha 6 tímto zamýšlí řešit nedostatek těchto zařízení v městské části. Umístění do lokality Šáreckého údolí je vhodné jak z hlediska doplnění struktury zástavby, tak z hlediska přírodního a rekreačního charakteru území Tiché Šárky jako širší zázemí pro uvažované sociální zařízení.

Návrh změny vychází z dodané podkladové studie¹ „Usedlost Šatovka – Podkladová studie pro změnu územního plánu“, zpracovatel ASGK Design s.r.o. (jednatelka Mgr. arch. Gabriela Kaprálová), z 12/2019.

Seniorské centrum bude umístěno na základě regulérní architektonické soutěže, která prověřila potřebný rozsah a objemy staveb, odpovídající jak limitům a hodnotám lokality, tak zamýšlenému využití, jehož potřebnost vyplývá z demografického vývoje. Cílem změny nebyla pouhá přestavba usedlosti, ale zároveň její obecně prospěšné využití. Pro tento cíl byly navrženy i optimální kapacity zařízení s ohledem na rentabilitu

¹ Podkladová studie není součástí změny. Slouží jako podklad pro zpracování návrhu změny a stanovení jeho obsahu, kterým se mění regulativy oproti stávajícímu stavu územního plánu. 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.

veřejné investice, což kromě úpravy stávajícího objektu vyžaduje i doplnění dalšími objemovými kapacitami. Řešení návrhu změny z těchto principů vychází a vytváří na platformě změny územní podmínky pro umístění takto pojaté veřejné vybavenosti.

Městská část Praha 6 (MČ P6) zdůvodňuje veřejný záměr na pořízení změny následovně:

MČ Praha 6 má jako více jak stotisícová část Prahy poddimenzovanou síť sociálních zařízení, navíc některá tradičně v zoufalém stavu (např. LDN v areálu bývalé Chittussiho LDN musí být nahrazena novostavbou – zatím vysoutěžen návrh v ulici Drnovské v Ruzyni, bývalý Dům důchodců v Šolínově ulici v Dejvicích je desítku let prázdný, příprava probíhá). Seniorské centrum v Šáreckém údolí mělo doplnit mapu sociálních zařízení na Praze 6 o zařízení v přírodním parku, v kvalitním prostředí a pouze adekvátně veliké. MČ Praha 6 nedisponuje žádným dalším pozemkem vhodným pro tuto funkci.

Zároveň mělo toto zařízení obohatit síť vybavenosti v Šáreckém údolí, neuvěřitelně chudou, a to nejen v sociální oblasti, ale zejména v oblasti gastroslužeb (řada bývalých pohostinských zařízení v Šáreckém údolí je dnes už zrušených, zavřených, resp. zbouraných).

Dalším důvodem je starost hospodáře o využití torza bývalé hospodářské usedlosti Šatovka, které je již několik desítek let bez využití. Z kdysi kulturního centra Šáreckého údolí s proslavenou hospodou zbývá obytná část s novodobě dostavěným křídlem, které se dostává do zorného úhlu squatterů, bezdomovců apod. Nehledě na skutečnost, že samozřejmě stavebně (i morálně) chátrá.

Návrh Seniorského centra Šatovka, se kterým je návrh změny koordinován, vznikl při hledání řešení výše uvedených tří oblastí problémů. Zároveň se lokalita, prostředí, možnosti dostaveb – resp. rehabilitace původního hospodářského stavení s hospodou apod. nabízejí jako vhodné řešení.

Blízkost chráněného útvaru v lese na sever nebyla pro Šárecké údolí ničím výjimečným, v údolí Dolní a Tiché Šárky jde o šest těchto chráněných útvarů (nepočítaje území Natura 2000), a ve všech případech je zástavba Šáreckého údolí v kontaktu / v návaznosti na toto území, vždy v akceptovatelné symbióze.

Lokalita se nachází v zastavěném území, v plochách zastavitelných i nezastavitelných. Změnou dojde k rozšíření zastavitelných ploch v rozsahu stávající plochy /PS/.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury.

Na jižní část plochy zasahuje záplavové území Q₁₀₀ Litovicko – Šáreckého potoka (ve smyslu zákona č. 254/2001 Sb.). Je nutné respektovat omezení plynoucí ze stanovených záplavových území.

Změna lokálně doplňuje koncepci občanského vybavení o plochu /VV/, dle podkladové studie se jedná o záměr využití pozemku pro areál sociálních služeb pro seniory a veřejné vybavení. Změna nemění koncepci veřejných prostranství.

Změna nemění územní systém ekologické stability ani celoměstský systém zeleně. Rozšířením zastavitelných ploch v intencích návrhu změny, tj. redukcí pěstebních ploch /PS/, nebude narušena spojitost ploch zeleně. Z pohledu metodiky územního plánu nejsou plochy krajinné a městské zeleně návrhem změny dotčeny. Plochu /VV/ je potřeba rozšířit severním směrem blíže k souvislému území zeleně z důvodu umožnit urbanisticky vhodně navázat na stávající zastavitelné plochy podél komunikace V Šáreckém údolí v souladu s liniovým charakterem stávající zástavby.

Změna se nachází v ochranném pásmu přírodní památky (PP) Dolní Šárka. Jelikož je jejím předmětem přestavba stávající usedlosti pro jiné využití, nebude mít negativní vliv na samotnou PP vymezenou v přilehlém svahu nad ní. Řešené území změny je zároveň součástí přírodního parku Šárka – Lysolaje, kde je předmětem ochrany zejména dochovaný krajinný ráz. Skutečné (reálné) vlivy přestavby usedlosti na hodnoty krajinného rázu bude třeba posoudit v navazujících fázích projektové přípravy.

Na úrovni koncepce v územním plánu změna nepředstavuje neúnosnou zátěž na předmět ochrany, čemuž odpovídá kladné stanovisko příslušného dotčeného orgánu státní správy.

Velikost navrhované plochy /VV/ vychází z navrhovaného rozsahu budoucí zástavby pozemku a zachovává min. 10 m odstup od lesního pozemku a chráněného území dle požadavku odboru ochrany prostředí MHMP.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

VV	5 899 m ²
----	----------------------

Celková výměra měněných ploch	5 899 m ²
-------------------------------	----------------------

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

Změna navrhuje novou zastavitelnou plochu /VV/ na úkor nezastavitelné plochy /PS/ v rozsahu 3 634 m². Tento nárůst je zdůvodnitelný jednak vzhledem k relativně zanedbatelnému rozsahu v kontextu celého města a přímou návazností na stávající zastavěné území, především ale svrchovaným veřejným zájmem na doplnění v MČ Praha 6 nedostatkových ploch pro veřejnou vybavenost.

MČ Praha 6 nemá ve svém vlastnictví dostatek ploch pro veřejnou vybavenost, na kterých by mohla sanovat deficity občanské vybavenosti, což změna ve veřejném zájmu pomáhá napravit. Při vyhodnocení naplněnosti ploch (veřejného vybavení) je zcela zásadní přihlédnout kromě fyzické naplněnosti ploch též k vlastnickým vztahům a obecně připravenosti ploch k případné realizaci zástavby.

Vymezení nových zastavitelných ploch je také ospravedlnitelné tím, že navrženým řešením lze v návazných řízení stavbu začlenit do krajinného rázu dotčeného území v souladu s charakterem Tiché Šárky a také do stávající struktury zástavby. Jedná de facto o doplnění stávající struktury zástavby, které navazuje na již existující stavbu zchátralé usedlosti Šatovka, a nikoli o zabrání nových ploch směrem do volné krajiny (více v kap. F).

Uvažované seniorské centrum má být umístěno na základě architektonické soutěže, která prověřila potřebný rozsah a objemy staveb, odpovídající jak limitům a hodnotám lokality, tak zamýšlenému využití, jehož potřebnost vyplývá z demografického vývoje. Cílem změny není umožnit pouhou přestavbu usedlosti, ale zároveň její obecně prospěšné využití. Pro tento cíl byly navrženy i optimální kapacity zařízení s ohledem na rentabilitu veřejné investice, což kromě úpravy stávajícího objektu vyžaduje i doplnění dalšími objemovými kapacitami. Řešení návrhu změny z těchto principů vychází a vytváří na platformě změny územního plánu podmínky pro umístění takto pojaté veřejné vybavenosti.

H. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění, vypořádání připomínek

Na základě námítky Spolku Šárecké údolí bylo upraveno odůvodnění návrhu změny. Rozhodnutí o námitkách, jejich odůvodnění a vypořádání připomínek budou přílohou textové části odůvodnění. Návrh bude opakovaně veřejně projednán. Další bude doplněno na základě opakovaného veřejného 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 návrhu na pořízení změny bylo v souladu se studií a z metodických důvodů neopouštění podměrečných zbytkových ploch řešené území rozšířeno západním směrem o část pozemku parc. č. 2235/1, kdy byla navržena plocha /VV/ na úkor stávající plochy /OB/ a východním směrem o část pozemku parc. č. 4145/1 a pozemek parc. č. 4145/2, vše v k. ú. Dejvice, kde byla rovněž navržena plocha /VV/ na úkor stávající plochy /PS/.

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

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 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 určeny 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.

Pozemky, na kterých je vyhodnocován důsledek navrhovaného řešení ÚP SÚ hl. m. Prahy na ZPF, jsou dnes částečně zastavěné, neslouží zemědělské prvovýrobě, nesusadí se zemědělsky obhospodařovanými plochami, nachází se v zastavěném území a sousedí se zastavěnými a zastavitelnými plochami. Předpokládaný zábor ZPF je o celkové ploše 2 582 m², druhu pozemku zahrada, třídy ochrany III. Předpokládaný zábor ZPF je na části řešeného území již vyhodnocen pro zastavitelnou plochu.

Dle podkladové studie „Usedlost Šatovka – Podkladová studie pro změnu územního plánu“, zpracovatel ASGK Design s.r.o. (jednatelka Mgr. arch. Gabriela Kaprálová), z 12/2019, je důvodem pro změnu využití pozemku pro areál sociálních služeb pro seniory a veřejné vybavení. Praha 6 chce tímto zařízením řešit nedostatek obdobných služeb na svém území MČ (více viz kap. F).

Změna ÚP SÚ hl. m. Prahy a předpokládaný zábor ZPF je zdůvodnitelný prospěšností zařízení pro seniory a využitím méně kvalitních půd v zastavěném území.

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

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.					
3872	VV	0,2582			0,2582			0,1291	NE	NE	NE	ANO
Σ ⁽⁴⁾		0,2582			0,2582			0,1291				

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. 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 návrhu na pořízení změny a promítnutí změny do výkresu č.:

04 – Plán využití ploch (zároveň koordinační výkres)

20 – Vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL

31 – Podrobné členění 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).