

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 16 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, jejíž pořízení bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy (dále jen „ZHMP“) č. 39/104, č. 39/108, č. 39/112, č. 39/113, č. 39/114, č. 39/116 a č. 39/118 ze dne 6. 9. 2018. Další kroky při pořizování změny tedy probíhaly společně s ostatními změnami vlny 16. 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 12. 2. 2019 do 14. 3. 2019 včetně, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona, do 14. 3. 2019 včetně, mohl každý uplatnit své připomínky.

Zadání změny bylo schváleno v rámci vlny 16 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy Usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 13/10 ze dne 23. 1. 2020.

Návrh změny, společně s VVURÚ, byl vystaven k nahlédnutí při společném jednání, (vč. způsobu umožňujícího dálkový přístup) v termínu od 22. 10. 2023 do 7. 12. 2023 včetně. O společném jednání byly dotčené orgány, městské části, sousední obce, Krajský úřad Středočeského kraje a Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vyrozuměny jednotlivě. Z projednání návrhu změny ve společném jednání vyplynul požadavek na několik dílčích formálních úprav dokumentace VVURÚ a upřesnění názvu kategorie v textové části výroku návrhu. Případné další požadavky budou zohledněny na základě výsledků veřejného projednání návrhu změny.

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, zejména v souladu s Čl. (14) ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz

jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.

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. Při respektování republikových priorit územního plánování je třeba v oblasti OB 1 umožňovat intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Změna tento úkol naplňuje.

Změna dále leží ve specifické oblasti SOB 9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, a v oblasti SOB 10, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a SOB 11, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Změna respektuje podmínky oblasti SOB 9, podmínky SOB 10 a SOB 11 se změny netýkají. **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) 1.2 Pro sociální pilíř (očekávaný demografický vývoj, sociální soudržnost a kvalitu života):

a) vytvářet vyvážené podmínky pro realizaci dostupného bydlení pro obyvatele města, ...

b) zohlednit existující demografické prognózy a dlouhodobé demografické trendy při plánování nových rozvojových a transformačních ploch.

a) 1.3 Pro ekonomický pilíř (hospodářský rozvoj):

e) upřednostňovat využívání stávajících areálů před zábořem půdy v otevřené krajině a dbát na přiměřenou hustotu 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 splňuje požadavky níže uvedených bodů:

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.

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 nadmístního významu vymezené v ZÚR.

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. Změna respektuje podmínky pro následné rozhodování o změnách v území a úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci.

d) 1 Urbanistická koncepce ploch a koridorů v měřítku kraje

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

- a) podpoře rovnoměrného rozvoje celoměstského centra, Městské krajiny i Přípraží,
- c) respektu k diferencovaným urbanistickým a stavebním hodnotám jednotlivých lokalit,
- 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.

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) 5 a 7 není změna ani součástí ploch územního systému ekologické stability a koridorů technické infrastruktury.

d) 6 Dopravní infrastruktura

Jihozápadní okraj změny je v kontaktu s koridorem 600/Z/66 Železniční trať Praha – Letiště Václava Havla Praha – Kladno, s nímž je třeba změnu koordinovat. Návrh využití území ve vymezeném koridoru nebrání nebo podstatně neztěžuje umístění dopravní stavby, pro kterou je koridor vymezen. Dotčený koridor je v měřítku územního plánu upřesňován změnou Z 3403/00, která železniční trasu v tomto místě překládá jižním směrem do tunelu. Obě změny územního plánu jsou vzájemně koordinovány.

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:

6/ Pro podporu historické paměti, pro zachování původní struktury sídel a pro zachování individuality území zajistit podmínky pro ochranu hodnot ucelených urbanistických a architektonických souborů a těch částí městských čtvrtí, které nejsou památkově chráněné, ale jsou charakteristické pro dané území a pro dobu svého vzniku.

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 navazuje 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:

Jihozápadní okraj změny je v kontaktu s VPS 910/600/Z/66 Železniční trať Praha – Letiště Václava Havla Praha – Kladno, kterou respektuje. Změna Z 3257/16 je věcně koordinována se souběžně pořizovanou změnou Z 3403/00, která upřesňuje dotčený dopravní koridor v měřítku územního plánu.

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. Vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení 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. Vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Zhotovitel dokumentace vyhodnocení 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:

Návrh změny je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Řešené území změny se nachází ve vymezeném zájmovém území Ministerstva obrany dle § 175 stavebního zákona a stavební činnost musí být projednána s příslušnými orgány Ministerstva obrany (území celé Prahy se dá považovat za vymezené území Ministerstva obrany ve smyslu ustanovení § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb.). Platné limity v území jsou obsaženy v platných Územně analytických podkladech hl. m. Prahy – ÚAP (zejména ve výkrese č. 0.2).

Na základě vyhodnocení stanovisek a připomínek k návrhu změny lze konstatovat soulad změny se stanovisky dotčených orgánů. Ze společného jednání s dotčenými orgány nevyplynuly žádné požadavky, které by vedly k úpravě návrhu.

Případné další požadavky budou zohledněny na základě výsledků 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

Odbor ochrany prostředí MHMP, jako příslušný správní orgán 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:

akceptovatelný s podmínkami.

V rámci hodnocení vlivů návrhu změny č. Z 3257/16 ÚP SÚ hl. m. Prahy na životní prostředí nebyly vyloučeny možné akceptovatelné negativní vlivy této změny. Na základě posouzení vlivů změny č. Z 3257/16 na udržitelný rozvoj území je formulován předběžný výčet opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci zjištěných nebo předpokládaných významných negativních vlivů na obyvatelstvo, složky životního prostředí a kulturně historické hodnoty. Navržená opatření jsou podkladem pro návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace vlivů na životní prostředí.

Opatření k omezení vlivů na obyvatelstvo a lidské zdraví

- Na základě přesné specifikace dopravního napojení plochy na veřejné komunikace a vyhodnocení aktuální akustické situace na navazujících komunikacích zpracovat akustickou studii a zajistit buď nepřekročení hlukových limitů, nebo (v případě zjištění výchozí zátěže nad úrovní limitů) nezvýšení hlukové zátěže vlivem záměru umístěného v dané ploše.
- Provéřit vhodnost umístění chráněné zástavby v dotčené lokalitě ve vztahu ke zdrojům hluku působícím v území – železniční trať, stacionární zdroj Teplárna Veleslavin a školská zařízení se sportovišti. Navrhnout taková opatření, která zajistí buď splnění hlukových limitů v chráněném venkovním prostoru staveb, nebo nucené odvětrávání vnitřních chráněných prostor při zajištění dostatečné vzduchové neprůzvučnosti obvodového pláště stavby. Alternativně lze využít prosklené předsazené fasády, úplné zasklení terasy, lodžie nebo balkonu. Při návrhu těchto opatření a jejich rozsahu vycházet z posouzení akustické situace i ve vzdálenějším časovém horizontu. V rámci

řešení stavebně-architektonického uspořádání plochy minimalizovat vliv hluku z přilehlých sportovišť školských zařízení na nově navrženou obytnou zástavbu.

- Koordinovat řešení protihlukové ochrany území se Správou železnic, s. o., s ohledem na plánovanou modernizaci trati Praha-Výstaviště – Praha-Veleslavin.

Opatření k omezení vlivů na povrchové a podzemní vody

Opatření nejsou navrhována. Pro minimalizaci vlivů spojených s řešením zachytu a zneškodnění odpadních vod a s nakládáním se srážkovými vodami je zásadní důsledné respektování §§ 37 a 38 Pražských stavebních předpisů.

Opatření k omezení vlivů na ZPF

Opatření nejsou navrhována. Vlivy na ZPF nelze v případě posuzované změny kompenzovat.

Opatření k omezení vlivů na flóru, faunu, biodiverzitu a ekosystémy

- Minimalizovat rozsah zásahu do prvků zeleně.

Opatření k omezení vlivů na krajinu a krajinný ráz

- Zajistit kvalitní architektonické řešení staveb a ploch zeleně.

V zájmu minimalizace zjištěných negativních vlivů na životní prostředí navrhuje hodnocení SEA uplatnit vůči návrhu změny č. Z 3257/16 ÚP SÚ hl. m. Prahy tyto požadavky:

- 1) Na základě přesné specifikace dopravního napojení plochy na veřejné komunikace a vyhodnocení aktuální akustické situace na navazujících komunikacích zpracovat akustickou studii a zajistit buď nepřekročení hlukových limitů, nebo (v případě zjištění výchozí zátěže nad úrovní limitů) nezvýšení hlukové zátěže vlivem záměru umístěného v dané ploše.
- 2) Minimalizovat rozsah zásahu do prvků zeleně.
- 3) Zajistit kvalitní architektonické řešení staveb a ploch zeleně.

S posuzovanou změnou č. Z 3257/16 lze souhlasit za předpokladu splnění výše uvedených opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci zjištěných nebo předpokládaných významných negativních vlivů na obyvatelstvo, složky životního prostředí a kulturně historické hodnoty.

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

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy, jako příslušný úřad podle § 22 písm. d) a § 23 odst. 10 písm. a) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, podle § 50 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve spojení s § 10g zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, vydal souhlasné stanovisko ke změně.

E. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona, vydané Odborem ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy v rámci společného jednání, je respektováno.

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Návrh změny byl na základě schváleného zadání zpracován invariantně.

Změna navrhuje plochu všeobecně obytnou s kódem míry využití území C /OV-C/, izolační zeleň /IZ/ a plochu zeleň městskou krajinnou s územní rezervou ostatní dopravně významné komunikace (ZMK/S4) na úkor plochy čistě obytná /OB/,

zahradnictví /PZA/ a zahradnictví s územní rezervou ostatní dopravně významné komunikace (PZA/S4). Pro plochu /OV/ se určuje kód využití míry ploch „C“, který navazuje na stabilizovanou plochu /OB/ a svým charakterem je s ní v souladu. Důvodem pro změnu je požadavek na využití řešeného území pro obytnou funkci.

Lokalita se nachází v zastavěném území, v ploše zastavitelné a nezastavitelné. Změnou dojde k rozšíření zastavitelných ploch.

Změna nemění koncepci dopravní ani technické infrastruktury. Dále nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.

Návrhem změny se také nemění územní systém ekologické stability (ÚSES) ani celoměstský systém zeleně. Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití (m²):

OV-C	20 035
IZ	4 096
ZMK/S4	121
Celková výměra měněných ploch	24 252

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

Změna navrhuje nové zastavitelné plochy na úkor nezastavitelného území. Je navrhována nová zastavitelná plocha /OV-C/, tímto se ruší nezastavitelná plocha /PZA/ v rozsahu 15 890 m². Výraznou část řešených pozemků tvoří pozůstatky původních zpevněných základových konstrukcí (manipulační plochy a plochy základů bývalých skleníků). Území je v současné době zarostlé náletovou vegetací. Severně od řešeného území se nachází pás vegetace (historická doprovodná zeleň vodního toku – Dejvického potoka), východním a západním směrem navazují vilové čtvrti. Trendem současné doby je klesající objem bytové výstavby, který je dán mimo jiné nedostatkem vhodných ploch k realizaci stavebních záměrů. Navrhovaná transformační plocha bývalého Strnadova zahradnictví, která je předmětem posouzení při změně na plochu /OV-C/, rozšíří nabídku disponibilních ploch pro bydlení. Předmětná změna směřuje k tvorbě kompaktního města, které je dle Strategického plánu hl. m. Prahy „*městem s převahou souvisle zastavěného území s ucelenou urbanistickou strukturou, s relativně vysokou hustotou obyvatel s dostupností vybavenosti, rekreace a práce na základě efektivní veřejné dopravy stimulující sociální kontakty a udržitelné fungování infrastruktury*“. Opodstatněnost vymezení potřebných nových ploch zastavitelného území na ploše bývalého Strnadova zahradnictví je také podpořena jeho fyzickým stavem – území má povahu brownfieldu s vysokou mírou dosavadních, historicky daných zpevněných ploch.

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. Oproti schválenému zadání je navržena funkční plocha /ZMK/S4/ z důvodu neponechání zbytkové plochy /PZA/S4/.

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 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 určeny 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 druhu pozemku zahrada, třídy ochrany III. pro zastavitelnou plochu /OV-C/ o celkové možné velikosti 12 695 m², pro plochu zeleně /IZ/ o celkové ploše 3 497 m² a pro plochu zeleně /ZMK/ o maximální velikosti 117 m². Pozemky uplatňující se ve změně neslouží k zemědělské prvovýrobě a nesousedí s obhospodařovanými plochami. Nachází se v zastavěném území a navazují na zastavitelné plochy. Změnou nedojde k narušení organizace ZPF, patrně budou ovlivněny odtokové poměry. Změna transformuje pozemky zaniklého zahradnictví, v zásadě se jedná o revitalizaci brownfield.

Zábor ZPF je zdůvodnitelný naplňováním poptávky po bydlení na území MČ. Záměr je v souladu s urbanistickou koncepcí, kdy se jedná o doplnění zástavby na místě nevyužívaného a zaniklého zahradnictví. Změna je tak v souladu s § 5 zákona o ochraně ZPF, kdy jsou využívány méně kvalitní a nevyužívané půdy v zastavěném území.

Změna se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa.

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.					
Z 3257	OV-C	1,2695			1,2695			0,6	NE	NE	NE	NE
	ZMK	0,0117			0,0117			0,0117	NE	NE	NE	NE
	IZ	0,3497			0,3497			0,3497	NE	NE	NE	NE
Σ (4)		1,6309			1,6309			0,9614				

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 zadání a promítnutí změny do výkresu č.:

04 – Plán využití ploch (současně koordinační výkres)

20 – Vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL

31 – Podrobné členění ploch zeleně

37 – Vymezení zastavitelného území

b) koordinační výkres u změny územního plánu včetně vyznačení navrhovaných změn

Samostatný koordinační výkres vzhledem k metodice územního plánu není součástí změny.

c) výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států

Není zpracován, změna neovlivňuje širší vztahy.

d) výkres předpokládaných záborů půdního fondu

Je zpracován, změna předpokládá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF), netýká se pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).