

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 29 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 (dále jen „ZHMP“) č. 19/26 ze dne 10. 9. 2020.

Kompletní návrhy změn a úplný návrh na vydání změn vlny 29 byl vystaven v rámci veřejného projednání v době od 24. 8. 2021 do 30. 9. 2021. O veřejném projednání byly dotčeny orgány, městské části, sousední obce, Krajský úřad Středočeského kraje a Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vyrozuměny jednotlivě. V rámci veřejného projednání byla uplatněna námitka, která vedla k úpravě návrhu změny a v souladu s § 55b odst. 7 ve spojení s § 53 odst. 2 k jeho opakovanému veřejnému projednání.

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

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

Změna není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, v platném znění, ani s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, v platném znění (ZÚR hl. m. Prahy). Řešené území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází v území rozšířeného kompaktního města, kde je nutné respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. Návrh změny tento princip nenarušuje.

b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území:

Změna není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona.

c) s požadavky zákona 183/2006 Sb. v platném znění (stavební zákon) a jeho prováděcích právních předpisů:

Změna ÚP SÚ hl. m. Prahy je provedena v souladu s požadavky stavebního zákona s uplatněním § 188 odst. 1 a 3. Změna územního plánu zachovává prvky platného plánu v zájmu kontinuity a věcné i formální jednoty plánu. Postup při pořízení změny je v souladu se stavebním zákonem a vyhláškou 500/2006 Sb., v platném znění.

d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů:

Řešené území změny se nachází ve vymezeném zájmovém území Ministerstva obrany dle § 175 stavebního zákona a stavební činnost musí být projednána s příslušnými orgány Ministerstva obrany (území celé Prahy se dá považovat za vymezené území Ministerstva obrany ve smyslu ustanovení § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb.). Platné limity v území jsou obsaženy v platných Územně analytických podkladech hl. m. Prahy – ÚAP (zejména ve výkrese č. 02).

V rámci veřejného ani opakovaného veřejného projednání změny nebyla dotčenými orgány uplatněna žádná negativní stanoviska.

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.

V původní podobě změna navrhovala plochu čistě obytnou /OB/, plochu sportu /SP/ a parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/ na úkor stávající plochy čistě obytné s kódem míry využití území A /OB-A/.

Změna byla zpracována na základě podkladové studie „Koncepční studie bydlení a sportoviště v ulici Na Okruhu, sídliště Písnice“, zpracovatel Pavel Hnilička Architekti, s. r. o., z 08/2019, která byla převážně zohledněna, s tím, že došlo k rozšíření návrhu plochy /ZP/ a celoměstského systému zeleně z důvodu stabilizace parkových ploch uvnitř obytné plochy.

Na základě výsledků veřejného projednání byl návrh upraven a byla zohledněna územní studie „Okolí budoucí stanice metra D a krajinné rozhraní Písnice“, zpracovatelé Ing. arch. Tomáš Beneš a Ing. Andrea Junková, z 11/2020.

Nově tak změna navrhuje rozšíření plochy čistě obytné /OB/ v jižní části řešeného území na úkor stávající plochy louky a pastviny /NL/ a rozšíření plochy čistě obytné /OB/ v části původně navrhované plochy /ZP/, resp. stávající plochy čistě obytné s kódem míry využití A /OB-A/.

Změna umožní využití řešeného území pro záměr žadatele, jímž je výstavba bytového domu a viladomů a zároveň umožní i stabilizaci sportovních a parkových ploch v této lokalitě.

Lokalita se nachází v zastavěném i v nezastavěném a v zastavitelném i v nezastavitelném území. Změnou dojde k úpravě vymezení zastavitelného území.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Přes řešené území změny jsou vedeny příváděcí vodovodní řady 2xDN 1200, které je nutno respektovat včetně jejich ochranných pásem. Využití jižní části řešeného území je omezeno bezpečnostním pásmem VTL plynovodu 2x DN 500.

Změna doplňuje místní koncepci občanského vybavení o plochu pro sport /SP/, nemění základní koncepci veřejných prostranství.

Změna nemění územní systém ekologické stability, rozšiřuje celoměstský systém zeleně do navrhované plochy /ZP/.

Změna okrajově zasahuje do přírodního parku Modřanská rokle – Cholupice, kde je jedním z předmětů ochrany dochovaný ráz krajiny. Jedná se však o dostavbu volné plochy, která je od zbytku přírodního parku oddělena stávající zástavbou, takže lze předpokládat, že při respektování charakteru okolní zástavby nedojde k negativnímu ovlivnění tohoto limitu ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

OB	7 454 m ²
SP	4 443 m ²
ZP	2 787 m ²
Celková výměra měněných ploch	14 684 m ²



Návrh změny pro veřejné projednání – informativní náhled



Návrh změny po úpravách po vyhodnocení veřejného projednání – informativní náhled

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

Změna navrhuje novou zastavitelnou plochu /OB/ na úkor stávající nezastavitelné plochy /NL/ v rozsahu 547 m² z důvodu aktualizovaného pohledu na koncepci rozvoje území dle výše zmíněné studie. Zároveň navrhuje vymezení nové nezastavitelné plochy /ZP/ v rozsahu 2 787 m² na úkor zastavitelné plochy /OB-A/, a to z důvodu stabilizace parkových ploch uvnitř obytné zástavby.

H. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění, vypořádání připomínek

V rámci veřejného projednání byla uplatněna námitka, která vedla k úpravě návrhu změny a k jeho opakovanému veřejnému projednání. V rámci opakovaného veřejného projednání nebyly k návrhu změny uplatněny námitky. Vypořádání námítky a připomínek je přílohou 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 řešené území, z důvodu neponechání zbytkových ploch /OB-A/, mírně rozšířeno o části obslužných komunikací, které byly logicky přiřčleněny ke stávajícím stabilizovaným plochám /OB/.

Návrh změny byl na základě výsledků projednání upraven a byla zohledněna územní studie „Okolí budoucí stanice metra D a krajinné rozhraní Písnice“. Oproti schválenému návrhu na pořízení změny byla navrhovaná zastavitelná plocha /OB/ rozšířena jižním směrem do nyní nezastavitelné plochy /NL/, pozemek parc. číslo 934/8 v k.ú. Písnice.

K. Vyhodnocení souladu

a) **se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 55b odst. 7 stavebního zákona:**

Změna je řešena invariantně.

b) **s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona:**

Tento bod se změny netýká. V případě nutnosti pořízení nového návrhu změny na základě výsledků projednání dle § 51 odst. 3 stavebního zákona bude doplněn.

c) **s pokyny k úpravě návrhu změny územního plánu v případě postupu podle § 55b odst. 9 stavebního zákona:**

V případě nesouhlasu Zastupitelstva hl. m. Prahy s návrhem změny nebo s výsledky jejího projednání bude doplněno.

d) **s rozhodnutím o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu v případě postupu podle § 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

Změna nepředpokládá nový zábor zemědělského půdního fondu (ZPF), v platném ÚP je již zábor pro zastavitelné plochy vyhodnocen, změnou nedojde ke změně druhu nebo rozsahu předpokládaného záboru.

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., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.

Zobrazení výkresů odpovídá době zpracování výřezů, plní informativní funkci a netvoří závaznou část změny.

a) Výřez platného stavu výkresu č. 4, zákresu návrhu na pořízení změny a promítnutí změny do výkresu č.:

04 – Plán využití ploch (zároveň koordinační výkres)

19 – Územní systém ekologické stability

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

Není zpracován, změna nepředpokládá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF), v území změny nejsou na měněných plochách v Katastru nemovitostí evidovány druhy pozemků ZPF, netýká se pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).