

## III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna byla pořizována v rámci vlny 21 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“), jejíž pořízení bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy (dále také „ZHMP“) č. 13/12 ze dne 23. 1. 2020. Další kroky při pořizování změny tedy probíhaly společně s ostatními změnami vlny 21. 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 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále také „stavební zákon“). Kompletní dokumentace návrhu zadání změny byla vystavena k veřejnému nahlédnutí od 17. 2. 2020 do 18. 3. 2020 včetně, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona, do 18. 3. 2020 včetně, mohl každý uplatnit své připomínky.

Zadání změny bylo schváleno v rámci vlny 21 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy usnesením ZHMP č. 19/22 ze dne 10. 9. 2020. Následně byl návrh změny přefazén a dále pořizován ve vlně změn 18 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy.

Návrh změny byl při společném jednání vystaven k nahlédnutí v termínu od 21. 6. 2021 do 6. 8. 2021. O společném jednání byly dotčené orgány, městské části, sousední obce, Krajský úřad Středočeského kraje a Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vyrozuměny jednotlivě. Na základě stanoviska Ministerstva obrany byla doplněna textová část odůvodnění návrhu změny. Návrh změny byl doplněn na základě dohodovacího jednání s Ministerstvem životního prostředí. V rámci společného jednání byla uplatněna připomínka Pražské vodohospodářské společnosti a. s., která vedla k vymezení podmíněnosti staveb.

Návrh změny byl vystaven v rámci veřejného projednání k nahlédnutí od 6. 2. 2023 do 15. 3. 2023. Na základě veřejného projednání nedošlo k úpravě 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 a územně plánovací dokumentací vydanou krajem:

Změna není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, v platném znění (dále také „PÚR ČR“), ani s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, v platném znění (dále také „ZÚR hl. m. Prahy“).

Řešení změny Z 3395/18 respektuje republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené v PÚR ČR, a z toho plynoucí podmínky a úkoly k řešení v podrobnějších územně plánovacích dokumentacích.

Řešené území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází v okrajové části oblasti rozvoje osídlení ve vnějším pásmu hl. m. Prahy, kde se musí respektovat původní venkovský charakter s tradičním obrazem sídel v krajině. Návrh změny není s tímto principem v rozporu, umožňuje rozvoj původně samostatné obce na úkor ochrany volné krajiny a půdního fondu.

#### 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. Funkční a prostorové uspořádání lokality je stanoveno v souladu se zadáním s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých

zájmů na rozvoji území. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje a míru využití zastavěného území.

**c) s požadavky zákona č. 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 č. 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. 0.2).

**C. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Pro změnu nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území.

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

Pro změnu nebylo vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracováno, jelikož nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí.

**E. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 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 zadání zpracován invariantně.

Změna navrhuje rozvojovou plochu čistě obytnou s kódem míry využití území B /OB-B/ na úkor stávající plochy zeleň městská a krajinná /ZMK/. Změna vymezuje plochy pro obytnou výstavbu, v souladu s požadavky zadání např. pro 8 rodinných domů.

Pro vymezovanou rozvojovou plochu byl stanoven kód míry využití území B, kterým je navázáno na stávající rozvojové plochy severně od předmětného území. Jedná se o míru využití území běžnou pro lokalitu, umožňující rozvolněnou zástavbu rodinnými domy.

Lokalita se nachází v nezastavěném a nezastavitelném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území v rozsahu vymezované plochy OB-B.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury a technické infrastruktury, občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství. Území změny se nachází v povodí PČOV Královice, která je kapacitně vyčerpaná. Souhlas s napojováním nových staveb na veřejnou kanalizaci bude možno vydat až po plánovaném zkapacitnění této PČOV a jejím uvedení do zkušebního provozu. Proto je součástí změny též podmíněnost zástavby na části pozemku parc. č. 226/20 v k. ú. Hájek u Uhříněvsi zkapacitněním PČOV Královice, a to realizací třetí biologické linky na PČOV Královice.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES). Změna redukuje celoměstský systém zeleně (CSZ) v rozsahu, který lze považovat za systémově akceptovatelný. Tato redukce významně neovlivní celkovou koncepci CSZ a nebude mít negativní dopad na jeho funkčnost.

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití (m<sup>2</sup>):

OB-B 7 163

Celková výměra měněných ploch 7 163

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

Změna navrhuje zastavitelnou plochu čistě obytnou s kódem míry využití území B /OB-B/ na úkor stávající plochy zeleň městská a krajinná /ZMK/ v rozsahu 7 163 m<sup>2</sup>. V MČ Praha 22 je dle dat Územně analytických podkladů hl. m. Prahy vymezeno zhruba 123 ha obytných ploch s celkovou naplněností cca 63 %. Vzhledem k tomu, že navrhovaný obytný způsob využití území v celopražském měřítku vykazuje výrazné deficity a je po něm velká celospolečenská poptávka, lze nárůst zastavitelných ploch v navrhovaném rozsahu považovat za odůvodnitelný. Změna vytváří dle § 18 odst. 1 stavebního zákona předpoklad pro výstavbu lokálního charakteru v souladu s principy udržitelného rozvoje území. Jedná se o zanedbatelný nárůst zastavitelných ploch v kontextu MČ i celého hl. m. Prahy. Zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na stávající urbanistickou koncepci, kterou plynule doplňují.

**H. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění, vypořádání připomínek**

Námítky k návrhu změny nebyly uplatněny. Vypořádání 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**

Zadání změny bylo splněno. Oproti schválenému zadání byl rozsah změny východní hranicí plynule navázán na sousední plochu OB-B tak, aby nevznikla nekonceptně tvarovaná plocha zeleně městské a krajinné /ZMK/. Z metodických důvodů byla vymezena byla plocha rozvojová s kódem míry využití území místo plochy stabilizované.

**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:**

Na základě výsledků společného jednání se tento bod 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 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.

Změna předpokládá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF), druhu pozemku orná půda třídy ochrany I. a III. pro zastavitelnou plochu OB-B o celkové ploše cca 0,2 ha, zbytek rozlohy změny bude navrácen do ZPF, resp. nebude vyjmut ZPF ve smyslu §9 zákona a bude sloužit jako zahrada u nemovitostí. Pozemek slouží k zemědělské prvovýrobě, sousedí se zastavěným územím a zastavitelnými plochami. Změnou nebude narušena organizace ZPF, nedojde k ovlivnění odtokových a hydrologických poměrů v místě.

Dle podkladů žadatele jsou důvody pro změnu následující:

- „Rodina žadatelů bydlí v obci již téměř 300 let a je nejstarším rodem, který obec nepřetržitě obývá.
- Žadatel má v současné době 5 vnuků, nejstarší 16 let, čtyři z nich bydlí s rodiči v Hájků u Uhřetěvsi. Dva synové žadatelky rodiny nyní zakládají a rádi by se v Hájků také usadili.
- Nové zastavitelné plochy dle změny chce rodina využít výhradně pro své rodinné příslušníky.
- Obec byla před rokem 1989 doslova obehnaná vedením vysokého napětí a vysokotlakého plynu. Obě tato vedení jsou umístěna na většině pozemků, které rodina žadatelů vlastní. Rodina nevlastní žádné zastavitelné pozemky.
- Současné nezasítované zastavitelné plochy platného ÚP jsou nedostupné a patří rodinám, k jejichž domům přiléhají. Vzhledem k tomu, že možnost rozšiřovat obec je přísně vymezeno uvedenými břemeny, každá tato tradiční rodina si pozemky drží pro své děti a vnuky, jsou tedy neprodejné.
- V obci jsou také zastavitelné plochy naplněné, většinou zasítované a již připravené k výstavbě. Žádná tato plocha bohužel nepatří ani nepatřila žadatelům.
- Memorandem se žadatelé také MČ Praha 22 mimo jiné zavázali k vybudování nedokončené spojnice ulice Blažkova – k ulici Pod Markétou a přilehlého chodníku.“

Dle PÚR ČR je celé území hl. m. Prahy vymezeno jako rozvojová oblast. Předpokládaný zábor ZPF lze zdůvodnit velkou naplněností zastavitelných ploch v obci (cca 63 % dle dat z poslední aktualizace Územně analytických pokladů hl. m. Prahy) a nemožností využít pro záměr výstavby ostatní nevyužité pozemky v obci. Zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na stávající urbanistickou koncepci, kterou plynule doplňují a dotváří jihozápadní část obce. Veřejný zájem záboru ZPF je prokazatelný veřejným zájmem rozvoje obce a dobudováním dopravní infrastruktury v obci.

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

Předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu je podrobně vyhodnocen v souladu s přílohou vyhlášky č. 271/2019 Sb. v následující tabulce:

| Označení<br>plochy /<br>koridoru | Navržené<br>využití | Souhrn<br>výměry<br>záboru<br>(ha) | Výměra záboru podle tříd ochrany (ha) <sup>(1)</sup> |     |        |     |    | Odhad výměry<br>záboru, na kterém<br>bude provedena<br>rekultivace na<br>zemědělskou<br>půdu | Informace<br>o existenci<br>závlah <sup>(2)</sup> | Informace o<br>existenci<br>odvodnění<br><sup>(2)</sup> | Informace<br>o existenci<br>staveb k<br>ochraně<br>pozemku<br>před erozní<br>činností<br>vody <sup>(2)</sup> | Informace<br>podle<br>ustanovení<br>§ 3 odst. 1<br>písm. g) <sup>(2)</sup> |
|----------------------------------|---------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------|-----|--------|-----|----|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
|                                  |                     |                                    | I.                                                   | II. | III.   | IV. | V. |                                                                                              |                                                   |                                                         |                                                                                                              |                                                                            |
| 3395                             | OB-B                | 0,7163                             | 0,4335                                               |     | 0,2828 |     |    | 0,5014                                                                                       | NE                                                | NE                                                      | NE                                                                                                           | NE                                                                         |
| Σ <sup>(4)</sup>                 |                     | 0,7163                             | 0,4335                                               |     | 0,2828 |     |    | 0,5014                                                                                       |                                                   |                                                         |                                                                                                              |                                                                            |

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., 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 zadání a promítnutí změny do výkresu č.:

04 – Plán využití ploch (zároveň koordinací výkres)

19 – Územní systém ekologické stability

20 – Vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL

31 – Podrobné členění ploch zeleně

37 – Vymezení zastavitelného území

b) Koordinací výkres u změny územního plánu včetně vyznačení navrhovaných změn:

Samostatný koordinací 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).