

## III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### A. Postup při pořízení změny územního plánu

O schválení pořízení změny Z 3272/17 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“) zkráceným postupem ve smyslu § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále také „stavební zákon“) bylo rozhodnuto v rámci vlny 17 usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy (dále také „ZHMP“) č. 39/115 ze dne 6. 9. 2018.

Návrh změny byl pojednán ve veřejném projednání. V rámci veřejného projednání byl návrh změny vystaven (i způsobem umožňujícím dálkový přístup) v termínu od 25. 2. 2020 do 2. 4. 2020. Na základě stanoviska dotčeného orgánu (Magistrát hl. m. Prahy, Odbor ochrany prostředí), byl návrh změny upraven, hranice řešeného území byla v západní části zúžena o cca 8m.

### 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 3272/17 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.

Předmětné území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází v oblasti kompaktního města, kde je v souladu se stanovenou urbanistickou koncepcí potřeba respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. Návrh změny tento princip dodržuje. Byl prověřen způsob využití kompaktního města. Vymezený rozsah kompaktního města je respektován. Změna je dle ZÚR hl. m. Prahy součástí urbanizovaného typu krajiny, kde by se měl odehrávat rozvoj hl. m. Prahy.

Význam a funkce hl. m. Prahy z hlediska širších vztahů se vzhledem k obsahu pořizované změny Z 3272/17 ÚP SÚ hl. m. Prahy nemění.

#### 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.

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

Změna Z 3272/17 ÚP SÚ hl. m. Prahy je provedena v souladu s požadavky stavebního zákona s uplatněním § 188 odst. 1 a 3, zachovává prvky platného plánu v zájmu kontinuity a věcné i formální jednoty plánu. Postup při pořízení změny je v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění, 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:

Návrh změny je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Na základě vyhodnocení stanovisek a připomínek k návrhu změny ÚP SÚ HMP lze konstatovat soulad změny se stanovisky dotčených orgánů. Z veřejného projednání s dotčenými orgány, resp. na základě dohodovacího jednání s Odborem ochrany prostředí MHMP, vyplynul požadavek, který vedl k drobné úpravě návrhu změny. Západní hranice řešeného území změny je nově zúžena o cca 8 m (více v kap. M textové části odůvodnění změny územního plánu).

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

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

**F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

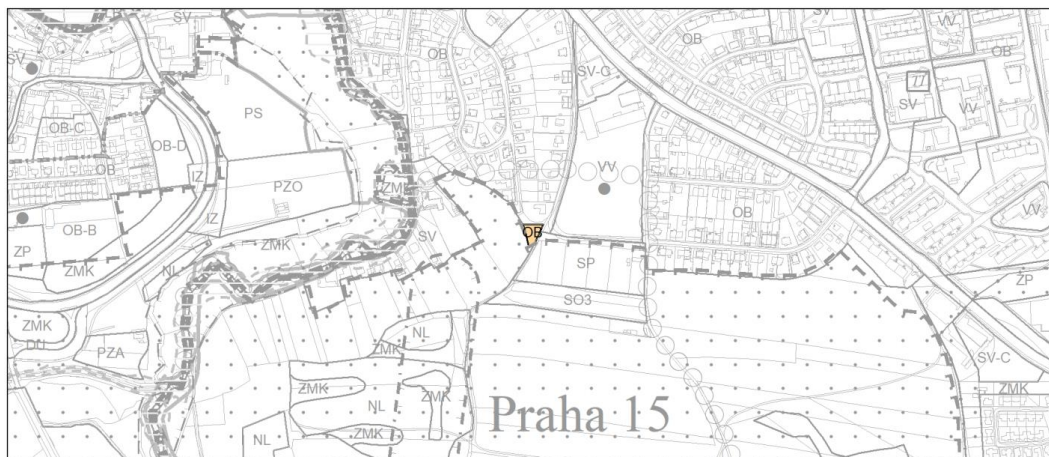
Návrh změny byl na základě schváleného návrhu na pořízení změny zpracován invariantně.

Změna navrhuje plochu čistě obytnou bez stanovení kódu míry využití území /OB/ na úkor stávající plochy lesní porosty /LR/. Změna umožní využití řešeného území pro výstavbu nového rodinného domu.

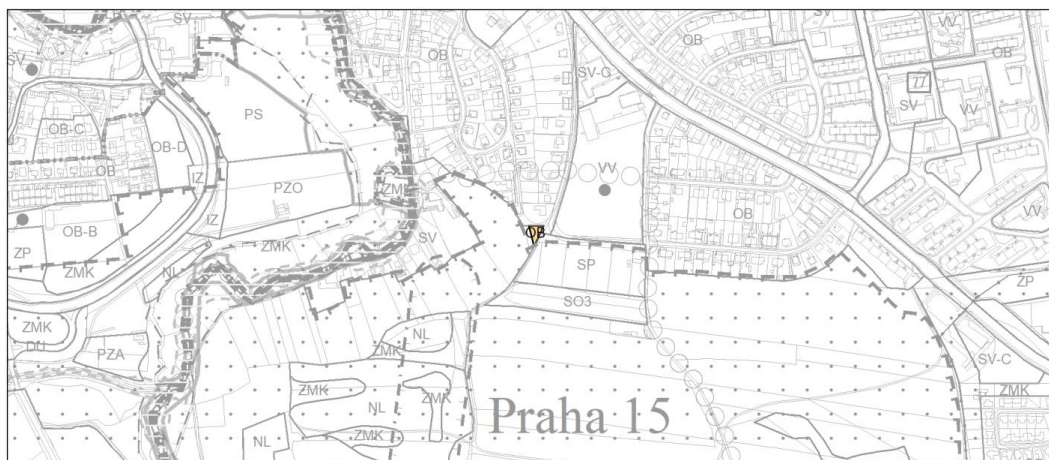
Lokalita se nachází v zastavěném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území na úkor nezastavitelného v rozsahu 414 m<sup>2</sup>. Navrhovaná zastavitelná plocha, resp. její severní hranice, plynule navazuje na území se stejným způsobem využití. Dochází k dotvoření kompaktního urbanistického celku s ohledem na stávající strukturu území.

Změna nestanovuje kód míry využití území. Nově vymezované zastavitelné plochy bude možné využít pouze s ohledem charakter a strukturu okolní zástavby, k dotvoření stávající urbánní struktury.

Na základě dohodovacího jednání s Odborem ochrany prostředí MHMP byla upravena západní hranice řešeného území změny. Nově je hranice vedena cca 8 m od sousedního přírodního parku.



Ilustrační výřez výkresu č. 04 Plán využití ploch návrhu pro veřejné projednání



Ilustrační výřez výkresu č. 04 Plán využití ploch upraveného návrhu

Změna nemění základní koncepci dopravní ani technické infrastruktury.  
 Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.  
 Změna nemění územní systém ekologické stability (USES). Změnou dojde k redukci celoměstského systému zeleně (CSZ) o 414 m<sup>2</sup>. Vzhledem k rozsahu změny je tento zásah akceptovatelný.  
 Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| OB                            | 414 m <sup>2</sup> |
| Celková výměra měněných ploch | 414 m <sup>2</sup> |

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

Nárůst zastavitelných ploch je odůvodnitelný ve smyslu § 55 odst. 4 stavebního zákona. Dotčené území přímo navazuje na stávající zastavitelné plochy. Změnou dojde k umožnění výstavby rodinného domu. Navrhovaný rozvoj je trvale udržitelný, uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Rozšíření zastavitelných ploch je vymezeno v souladu s potenciálem rozvoje území a mírou využití okolního zastavěného území.

K 1. 1. 2018 bylo na území MČ Praha 15 platným ÚP SÚ hl. m. Prahy vymezeno 19,8 ha ploch s obytným způsobem využití. Z toho bylo k téže datu nenaplněno 1,6 ha, což představuje pouze 8,0 % z celkové výměry zastavitelných ploch s obytnou funkcí.

Změna se nachází v zastavěném území dle ÚP SÚ hl. m. Prahy. Jsou navrhovány nové zastavitelné plochy čistě obytné /OB/ na úkor nezastavitelných ploch lesní

porosty /LR/ v rozsahu 414 m<sup>2</sup>, což představuje zanedbatelný nárůst oproti v současnosti vymezeným plochám se stejnou funkcí.

Vzhledem k tomu, že navrhovaný obytný způsob využití v celopražském měřítku vykazuje výrazné deficity a je po něm velká celospolečenská poptávka, lze nárůst zastavitelných ploch v navrhovaném rozsahu považovat za akceptovatelný.

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

Námítky nebyly k návrhu změny uplatněny. Vypořádání připomínek bylo doplněno na základě projednání a 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**

Změna je navržena v rozsahu schváleném v návrhu na pořízení změny.

**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 ZHMP 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**

Změna předpokládá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF) druhu pozemku orná půda, třídy ochrany III. o výměře 383 m<sup>2</sup>, třídy ochrany IV. o ploše 31 m<sup>2</sup>, celkem 414 m<sup>2</sup> pro zastavitelnou plochu čistě obytnou /OB/.

| Zábor pro | Druh pozemku | Třída ochrany | Výměra (ha) |
|-----------|--------------|---------------|-------------|
| OB        | orná půda    | III.          | 0,0383      |
| OB        | orná půda    | IV.           | 0,0031      |
| Celkem    |              |               | 0,0414      |

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
- 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:**

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).