

## III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### A. Postup při pořízení změny územního plánu

O schválení pořízení změny Z 3422/24 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 usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 15/7 ze dne 19. 3. 2020.

Změna je pořizována v rámci vlny 24 ÚP SÚ hl. m. Prahy. Kompletní návrh změny a úplný návrh na vydání změny byl vystaven při veřejném projednání v době od 5. 11. 2021 do 14. 12. 2021 včetně. Současně s návrhem změny bylo vystaveno vyhodnocení vlivů této změny na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Oznámení o zahájení řízení o vydání změny bylo oznámeno veřejnou vyhláškou. O veřejném projednání, konaném dne 7. 12. 2021, byly dotčené 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 stanoviska Ministerstva obrany byla doplněna textová část odůvodnění návrhu změny. Na základě připomínky IPR byla ve výroku opravena písařská chyba.

### 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 3422/24 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 rozvoje osídlení ve vnějším pásmu hl. m. Prahy, kde se musí respektovat původní venkovský charakter s tradičním obrazem sídel v krajině. Předmětné území má dle územně analytických podkladů charakter zahradního města. Návrh změny není s tímto principem v rozporu. Návrh změny umožňuje rozvoj původně samostatné obce, nepodporuje srůstání sídel a zachovává kvalitu mezilehlé příměstské krajiny.

Změna mírně redukuje plochu nadregionálního biocentra územního systému ekologické stability (ÚSES) při dodržení jeho minimální výměry dané příslušnou metodikou MŽP ČR. Korekce hranice je v souladu se ZÚR hl. m. Prahy, které předpokládají upřesnění prvků ÚSES v navazující územně plánovací dokumentaci.

#### 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.

Návrh změny byl hodnocen z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území v souladu § 19 odst. 2 stavebního zákona. Zpracovatel dokumentace 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. 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 zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění a vyhlášky 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. V rámci veřejného projednání bylo doručeno stanovisko dotčeného orgánu (Ministerstvo obrany), které vedlo k doplnění textové části odůvodnění návrhu.

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).

Žádná další stanoviska dotčených orgánů, která by vedla k úpravě návrhu změny, nebyla uplatněna.

**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. b) 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 3422/24 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 Z 3422/24:

**akceptovatelný bez podmínek.**

Při přípravě a realizaci stavby je třeba uplatnit opatření pro minimalizaci negativních vlivů. Na úrovni územního plánování nejsou navrhována žádná další opatření nad rámec opatření a podmínek využití ploch obsažených v územním plánu.

Návrhem změny dochází k vymezení nových omezeně zastavitelných ploch ve volné krajině. Řešené území změny se nachází ve stávajícím nezastavěném území. Je navrhovaná změna funkce při zachování nezastavitelnosti území na ZP na úkor stávajících nezastavitelných ploch LR v rozsahu 13 702 m<sup>2</sup>. Účelem je vytvoření parkové plochy jako zázemí školy. V současnosti předmětná plocha představuje výběžek lesa do urbanizovaného území, změna funkce na parkovou zeleň se vzhledem ke stávajícímu využití území, územním souvislostem i charakteru přítomných porostů nabízí. Podmínkou by mělo být zachování celkového charakteru území jako lesa.

Pozitivně se projeví především rozšíření možností zdravého trávení volného času a komunitního setkávání v Újezdě nad Lesy bez významného vlivu na přírodní hodnoty území.

Nejvýznamnějším negativním vlivem je riziko rozsáhlejšího kácení zeleně, charakter navrhovaného využití ZP by však měl zajistit vysoký podíl vzrostlé zeleně i v budoucnu. Dílčí úprava ÚSES je bez podstatného vlivu na jeho funkčnost.

V průběhu vyhodnocení nebyly identifikovány významné negativní vlivy, které by nebylo možné zmírnit nebo kompenzovat prostřednictvím podmínek využití území a technických opatření při následné projektové přípravě a realizaci staveb.

Navržené řešení předkládané změny územního plánu vytváří dostatečné podmínky pro předcházení zjištěným rizikům budoucího rozvoje při současném stavu poznání a při znalostech stávajícího území. V této souvislosti byly v rámci SEA navrženy podmínky pro její realizaci. Územní plán je technicky právním dokumentem a je jedním z podkladů pro následná politická rozhodování v území. Budoucí vývoj řešeného území se bude odvíjet v závislosti na globálních geopolitických, vnitropolitických a ekonomických podmínkách, které budou určovat jeho praktické naplňování.

V případě uplatnění podmínek a doporučení, jež vyplynula z Vyhodnocení vlivů návrhu posuzované změny územního plánu na udržitelný rozvoj území, lze konstatovat, že předkládaná změna územního plánu při vhodném způsobu realizace neznamena žádná významné negativní vlivy na udržitelný rozvoj území.

## **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 vydal podle § 55b odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a § 10g a § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů souhlasné stanovisko.

Zároveň uvedl, že je třeba zohlednit podmínky a opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popř. kompenzaci nepříznivých vlivů koncepce na životní prostředí uvedené v kapitole A.XI VVURÚ.

## **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 veřejného projednání je respektováno.

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

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

Změna navrhuje plochu parky, zahrady a hřbitovy /ZP/ na úkor stávající plochy lesní porosty /LR/. Změna umožní vytvořit v ploše předmětného území parkovou úpravu v souladu s vymezovaným způsobem využití území.

Lokalita se nachází v nezastavěném území. Změnou nedojde k rozšíření zastavitelného území na úkor nezastavitelného.

Změna nemění základní koncepci občanského vybavení, veřejných prostranství ani dopravní či technické infrastruktury. V souladu se schváleným návrhem na pořízení změny jsou v území vytvářeny podmínky pro vznik parku, který může mít funkci veřejného prostranství lokálního významu.

Podél severní hranice plochy u komunikace Čentická vede optický kabel, podmínky ochranného pásma bude nutno respektovat při konkrétním povolování změn v území, případně navrhnout úpravu trasy kabelu.

Změna mírně redukuje plochu nadregionálního biocentra územního systému ekologické stability (ÚSES) N1/1 v jeho okrajové části při dodržení minimální výměry dané příslušnou metodikou MŽP ČR pro vymezování ÚSES. Nejedná se tedy o změnu, která by měla vliv

na fungování celého systému. Celoměstský systém zeleně (CSZ) zůstává zachován v rozsahu vymezené plochy ZP.

Změna se nachází v přírodním parku Klánovice – Čihadla. Vzhledem k povaze změny, kdy se mění nezastavitelná plocha zeleně na jinou kategorii nezastavitelných ploch zeleně, však jejím vydáním nedojde k dotčení předmětu ochrany, kterým jsou soustředěné přírodní hodnoty a zejména krajinný ráz předmětné oblasti.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:

ZP	13 702 m <sup>2</sup>
Celková výměra měněných ploch	13 702 m <sup>2</sup>

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

Změna nenavrhuje nárůst zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných.

**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**

Oproti schválenému návrhu na pořízení změny bylo řešené území rozšířeno o část plochy stávající komunikace severovýchodně kvůli zarovnání vymezené plochy parky, zahrady a hřbitovy /ZP/ se sousedními plochami veřejné vybavení /VV/ a sportu /SP/. Rozšířením řešeného území změny dojde ke scelení hranic ploch s rozdílným způsobem využití a k logickému dotvoření lokální koncepce rozvoje.

**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 § 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 nepředpokládá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF). V předmětném území je v KN evidovaný lesní pozemek, ale vzhledem ke stanovovanému způsobu využití území, umožňujícím předmětný pozemek i nadále užívat jako les, není vyhodnocen zábor 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 koordináční výkres)

19 – Územní systém ekologické stability

31 – Podrobné členění ploch zeleně

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

Samostatný koordináční 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) a navrhovaný způsob využití umožňuje i nadále dotčené pozemky využívat k plnění funkce lesa (PUPFL).