

**TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU****A. Postup při pořízení změny**

Změna je pořizována v rámci celoměstsky významných změn vlny V Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“), jejichž pořízení bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č.39/9 ze dne 29. 5. 2014 a č. 40/2 ze dne 19. 6. 2014. Další kroky při pořizování změny tedy probíhaly společně s ostatními změnami vlny V. 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 21. 11. 2014 do 22. 12. 2014 včetně, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona, do 22. 12. 2014 včetně, mohl každý uplatnit své připomínky.

Zadání změny bylo schváleno v rámci celoměstsky významných změn vlny V ÚP SÚ hl. m. Prahy usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 25/25 ze dne 30. 3. 2017.

Návrh změny byl vystaven k nahlédnutí při společném jednání (včetně způsobu umožňujícího dálkový přístup) v termínu od 26. 8. 2020 do 12. 10. 2020. O společném jednání byly dotčené orgány, městské části, sousední obce, Krajský úřad Středočeského kraje a Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vyrozuměny jednotlivě. Na základě vyhodnocení společného jednání došlo k úpravě rozsahu návrhu změny. Řešené území bylo rozšířeno do podoby ze schváleného zadání změny.

Veřejné projednání proběhlo dle stavebního zákona. V rámci veřejného projednání byl návrh změny vystaven k nahlédnutí v době od 23. 8. 2022 do 29. 9. 2022. 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“), návrh změny 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.

Dle Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy, v platném znění (dále také „ZÚR hl. m. Prahy“), je předmětné území mj. součástí oblasti základního směru rozvoje tzv. zelených klínů směřujících z volné krajiny do centra města a tvořících kostru zelené infrastruktury a urbánní zeleně v Praze. Tímto prvkem je v ZÚR hl. m. Prahy uplatňována priorita Čl. 21 PÚR ČR. Jednou z obecných zásad územního rozvoje hl. m. Prahy je zachovat a rozvíjet zelené klíny, které se v městském prostředí vytvořily v souvislosti s konfigurací terénu. Dle urbanistické koncepce ZÚR hl. m. Prahy je třeba stávající systém zeleně tvořený zelenými klíny směřujícími z volné krajiny do centra města zachovávat a doplňovat o nové rozvojové plochy zeleně a jejich významná tangenciální propojení. Dále podle kap. 2.4.2. Ochrana krajiny a městské zeleně jako podstatné složky prostředí života obyvatel, písmeno b) respektovat a chránit krajinný ráz zastavěného i nezastavěného území města, postupně zlepšovat prostupnost krajiny.

Návrh změny zmíněné koncepce zásadně nenarušuje a současně je dále nerozvíjí. Oproti tomu konkretizuje urbanistickou koncepci ZÚR hl. m. Prahy umožněním přiměřeného rozvoje bývalé samostatné obce Lysolaje při nezhoršení kvality mezilehlé příměstské krajiny. Návrhem změny jsou také vytvářeny podmínky pro zajištění odpovídajícího občanského vybavení (mateřské školy). Vzhledem k současnému stavu předmětného území nebude návrhem změny zhoršena prostupnost územím. Prostup zeleného klínu bude nadále zachován prostřednictvím nadregionálního biokoridoru ÚSES mimo řešené území změny, a to v šíři nejméně takové, jak určuje Metodika vymezení ÚSES vydaná MŽP ČR v roce 2017.

Předmětná lokalita se dle ZÚR hl. m. Prahy sice nachází mimo hranice kompaktního města, ale v těsné návaznosti na stávající zastavěné plochy, které urbanisticky doplňuje v souladu s požadavky schváleného zadání změny.

Akceptovatelnost návrhu změny ve vztahu k ZÚR hl. m. Prahy vyhodnotil také zhotovitel dokumentace vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ) a dospěl k závěru, že návrh změny není v rozporu se ZÚR hl. m. Prahy, pokud budou splněny stanovené podmínky.

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

Návrh změny byl hodnocen z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území v souladu § 19 odst. 2 stavebního zákona. 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.

Pro řešené území změny existují dohody o území, které jsou podrobněji v širších souvislostech prověřovány v rámci urbanistické studie na území Nového Sedlce, kterou zpracovává Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy na základě usnesení Rady hl. m. Prahy č. 567 ze dne 30. 3. 2020. Tuto studii lze považovat za vyšší koncepční prověření dané lokality než návrh změny č. Z 2846/00 ke společnému jednání, který byl v souladu se ZHMP schváleným zadáním řešen bez vazby na celkovou transformaci území Nového Sedlce. V rámci studie je území změny prověřováno v rozsahu tohoto návrhu změny pro veřejné projednání. Hmotové řešení ve studii kompozičně dotváří urbanistickou strukturu a navazuje na stávající zástavbu severozápadně od řešeného území. Studie prověřuje možnost zastavění předmětného území z hlediska kompozičních vazeb na okolí a naplňuje tím potenciál daného území. Lze tedy konstatovat, že návrhem změny je dosaženo obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území ve smyslu ust. § 18 odst. 2 stavebního zákona. Nové zastavitelné plochy jsou vymezovány s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití navazujícího rozvojového území dle § 18 odst. 4 stavebního zákona.

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

Změna je provedena v souladu s požadavky stavebního zákona s uplatněním § 188 odst. 1 a 3, zachovává prvky platného územního 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:**

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).

Návrh změny je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Na základě vyhodnocení stanovisek, uplatněných k návrhu změny ÚP SÚ HMP v rámci společného jednání, lze konstatovat soulad změny se stanovisky dotčených orgánů. Dotčené orgány ve svých stanoviscích nevznesly žádné požadavky, týkající se problematiky územního plánu a jeho změn, které by vedly k úpravě návrhu změny.

Změna je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

### **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 úřad podle ustanovení § 22 písm. b) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, provedl zjišťovací řízení a požaduje změnu posoudit z hlediska jejího vlivu na životní prostředí.

Po společném jednání došlo k úpravě návrhu změny Z 2846/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy, který si vyžádal verifikaci vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území. Po verifikaci lze konstatovat, že z hlediska vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je návrh změny Z 2846/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy:

#### **akceptovatelný s podmínkami.**

Na základě vyhodnocení vlivů předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy na udržitelný rozvoj území navrhuje zpracovatel dokumentace VVURÚ vydání souhlasného stanoviska podle § 10g a § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, za podmínek minimalizace negativních vlivů na životní prostředí definovaných v kapitole A.8 dokumentace VVURÚ a rovněž v závěrečném Návrhu stanoviska pro příslušný úřad.

V území je nezbytné sledovat a koordinovat míru rozvoje lokalit, a to jak z pohledu místních podmínek a potřeb, tak z pohledu města jako celku. S ohledem na minimalizaci negativních vlivů na životní prostředí, je možné stanovit obecné požadavky. Níže uvedené obecné požadavky na minimalizaci negativních vlivů se vztahují primárně ke složce životního prostředí.

#### **Návrh obecných požadavků z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí je následující:**

- Podporovat cyklistickou, pěší a městskou hromadnou dopravu.
- Preferovat využívání centrálních zdrojů tepla pro vytápění.
- V rámci realizace výstavby a provozu preferovat využívání technologií šetrných k životnímu prostředí.
- Upřednostňovat sadové úpravy, které budou mít pozitivní vliv na biodiverzitu.
- Minimalizace zásahů do stávající hodnotné zeleně.
- Podporovat ochranu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.
- Podporovat a zajišťovat podmínky pro zasakování či využívání dešťových vod či opětovné využívání „šedých“ odpadních vod.
- Eliminovat potenciální riziko vzniku ekologických havárií.
- Eliminovat rozvoj objektů, které přinášejí výraznou hlukovou zátěž.
- Eliminovat rozvoj objektů, které přinášejí výraznou zátěž z hlediska znečištění ovzduší.
- Eliminovat rozvoj objektů, které mohou svou hmotou tvořit výraznou bariéru k proudění vzduchu v území.
- Preferovat návrhy energeticky úsporných budov/novostaveb v pasivním standardu.
- Uplatňovat opatření ke snížení negativního vlivu extrémních teplot a městského tepelného ostrova.

Konkrétnější popis navrhovaných opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí je pro jednotlivé změny ÚP SÚ hl. m. Prahy uvedeno v kapitole A.8.

Pro předmětnou změnu ÚP SÚ hl. m. Prahy platí výše uvedená obecná opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí a dále jsou pro ni definována následující konkrétní opatření:

#### **Horninové prostředí, přírodní zdroje, terénní morfologie a půdy**

- Z dokumentace VVURÚ vyplývá, že se v území nachází pravděpodobně méně kvalitní půda s větším podílem jílu než půda I., resp. II. třídy TO dle stávající bonitace. Z tohoto důvodu je doporučeno před provedením navazujících řízení prověřit (např. formou rebonitace), zda uvedená bonita půdy odpovídá skutečnému stavu v území.

### **Vlivy na klima a znečištění ovzduší**

- S ohledem na kvalitu ovzduší v dotčeném území ve stávajícím stavu (překročený imisní limit pro průměrné roční koncentrace BaP) by mělo být v rámci podrobnější projektové dokumentace záměru navrženo kompenzační opatření a opatření vyplývající z hlavního koncepčního dokumentu z hlediska ochrany ovzduší – Programu zlepšování kvality ovzduší – aglomerace Praha CZ01, který přijalo hlavní město Praha jako závazný dokument s cílem v co nejkratší době dosáhnout imisních limitů na celém území hl. města a trvale je udržet. Vhodným kompenzačním opatřením může být např. výsadba zeleně nad rámec požadavků na náhradní výsadbu ke kompenzaci ekologické újmy vzniklé pokácením dřevin.

### **Fyzikální faktory životního prostředí - hluk**

- Kumulativní vlivy posuzované změny ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 2846/00 na okolí sledovat i ve fázi dalších projektových příprav záměru v souvislosti s vymezením změny Z 2849/00 a změny Z 2851/00.

Vzhledem k plánovanému umístění tramvajové trati vymezené změnou Z 2849/00, která je vedena podél západního okraje řešené plochy s rozdílným způsobem využití Z 2846/00, se v případě překročení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb doporučuje u realizovaných chráněných objektů (např. objekty k bydlení, mateřská škola, zdravotnické zařízení či domov pro seniory) provést návrh chráněných vnitřních prostorů významných z hlediska pronikání hluku zvenčí tak, aby nedocházelo k překračování hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Správný návrh těchto prostor lze provést např. tak, že budou dispozičně umístěny na stranu objektu, která není vystavena nadlimitnímu hluku z provozu na tramvajové trati nebo tak, že bude zajištěno větrání chráněných vnitřních prostorů stavby jiným způsobem než přímým přirozeným větráním okny.

Pokud se v zájmovém území budou navrhovat chráněné venkovní prostory definované dle zákona č. 258/2000 Sb., v platném znění, (jde o nezastavěné pozemky, které jsou užívány k rekreaci, lázeňské léčebně rehabilitační péči a výuce, s výjimkou lesních a zemědělských pozemků a venkovních pracovišť) bude nutné prověřit, jestli nejsou v těchto prostorech překračovány hygienické limity hluku z tramvajové dopravy dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., v platném znění. V případě nutnosti bude nezbytné zajistit protihlukovou ochranu těchto prostor.

### **Fauna, flóra**

- Pro záměry umístěvané v lokalitě změny ÚP SÚ hl. m. Prahy č. Z 2846/00 v rámci podrobnější projektové dokumentace či procesu posouzení vlivu stavby na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., v platném znění, vyžadovat aktuální přírodovědný průzkum se zaměřením na ovlivnění migrace živočichů v území a dále na výskyt zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů dle Přílohy č. II a III vyhlášky č. 395/1992 Sb., v platném znění. V případě nálezu zvláště chráněných druhů je nutno postupovat v souladu s platnou legislativou (zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění), případně požadovat zpracování hodnocení vlivů zamýšleného zásahu na přírodu a krajinu dle § 67 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

### **Krajinný ráz, využití krajiny, sídelní struktura a urbanismus**

- Vzhledem k charakteru posuzované změny a jejímu umístění v území, které je vizuálně exponované, doporučujeme ve fázi navazujících řízení při znalosti konkrétního návrhu zpracovat Posouzení vlivu navrhované stavby na krajinný ráz dle ustanovení § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

U posuzované změny ÚP SÚ hl. m. Prahy č. Z 2846/00 lze předpokládat zanedbatelné či nanejvýše mírně negativní vlivy na horninové prostředí, přírodní zdroje, terénní morfologii, vodní režim, flóru a faunu, ochranu přírody, krajinný ráz, sídelní strukturu a urbanismus, klima a znečištění ovzduší, fyzikální faktory životního prostředí, ekologické zátěže, nakládání s odpady a zdravotní rizika obyvatelstva.

V rámci předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy upravené po společném jednání dochází k rozšíření území změny ÚP SÚ hl. m. Prahy a s tím souvisejícím rozšířením zastavitelných ploch OB-C na úkor

nezastavitelných ploch zeleně OP/NL. Současně se území předmětné změny nachází na krajinné vedutě – exponované poloze místa krajinného rázu, která bude rozšířením zastavitelné plochy ovlivněna podstatně výrazněji než v případě návrhu změny ÚP SÚ hl. m. Prahy posouzeného v dokumentaci VVURÚ (EKOLA group, spol. s r.o., 11/2019). V souvislosti s rozšířením území předmětné změny ÚP SÚ hl. m. Prahy, které je součástí úpravy návrhu změny ÚP SÚ hl. m. Prahy po společném jednání, dojde k posunu hranice území změny ÚP SÚ hl. m. Prahy v jižním směru na úroveň hranice přírodního parku Šárka – Lysolaje. Hranice posuzované změny se také bezprostředně přiblíží lokalitám se zásadní krajinářskou hodnotou, které jsou navázány na koridor Šáreckého a Lysolajského údolí a jsou zároveň klasifikovány jako krajinný suterén se specifickými charakteristikami a doporučeními. Posuzovaná změna se může ve vztahu k těmto lokalitám v podobě upravené po společném jednání částečně více projevit, celkově však respektuje doporučení stanovená pro tuto lokalitu.

V souvislosti s rozšířením plochy OB-C, které je součástí návrhu změny ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 2846/00 upraveného po společném jednání lze v souvislosti s výše uvedeným předpokládat částečně odlišný vliv záměru na využití krajiny, sídelní strukturu a urbanismus v porovnání s variantou změny posouzenou v dokumentaci VVURÚ (EKOLA group, spol. s r.o., 11/2019).

V návaznosti na výše uvedené, lze úpravu návrhu změny ÚP SÚ hl. m. Prahy vyhodnotit jako posílení negativního vlivu změny na krajinný ráz, využití krajiny, sídelní strukturu a urbanismus v porovnání se změnou ÚP SÚ hl. m. Prahy posouzenou v dokumentaci VVURÚ.

Návrh posuzované změny ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 2846/00 upravený po společném jednání bude oproti návrhu změny ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 2846/00 vyhodnocenému v dokumentaci VVURÚ představovat významnější vliv na horninové prostředí, přírodní zdroje, terénní morfologii a půdy.

Upraveným návrhem změny ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 2846/00 dojde k nárůstu nových zastavitelných ploch na úkor nezastavitelných ploch OP/NL – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny s územní rezervou pro plochy louky a pastviny a to o 11 010 m<sup>2</sup>. V souvislosti s rozšířením rozlohy předmětného území v rámci návrhu změny ÚP SÚ hl. m. Prahy upravenému po společném jednání dojde k rozšíření záboru zemědělského půdního fondu o 10 592 m<sup>2</sup>. Změnou ÚP SÚ hl. m. Prahy upravenou po společném jednání dojde k záboru I. a II. třídy ochrany ZPF na pozemcích druhu orná půda. Zábor zemědělského půdního fondu čítá v rámci I. třídy ochrany ZPF výměru 670 m<sup>2</sup>, v případě II. třídy ochrany ZPF pak výměru 11 868 m<sup>2</sup>. Plocha navržené změny ÚP neslouží k zemědělské prvovýrobě ani nesousedí se zemědělsky obhospodařovanými pozemky. V souvislosti se změnou ÚP SÚ hl. m. Prahy nedojde k dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa.

V souvislosti s výše uvedeným lze předpokládat posílení negativního vlivu změny ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 2846/00 upravené po společném jednání na uvedenou složku/charakter životního prostředí oproti vlivu posouzenému v rámci dokumentace VVURÚ (EKOLA group, spol. s r.o., 11/2019), i přesto je však navržená změna ÚP SÚ hl. m. Prahy (po společném jednání) s ohledem na převažující jiný veřejný zájem (rozvoj bydlení) nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu akceptovatelná.

V souvislosti s návrhem změny ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 2846/00 upraveným po společném jednání dojde oproti návrhu změny ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 2846/00 posouzenému ve VVURÚ k mírnému posílení negativního vlivu na odtokové a zasakovací poměry v území s ohledem na úbytek nezastavitelných ploch OP/NL a rozšíření zastavitelných ploch OB-C. Konečná míra ovlivnění odtokových a zasakovacích poměrů se bude odvíjet od konkrétních návrhů záměrů, resp. návrhu opatření k nakládání s dešťovými vodami, návrhu sadových úprav, podílu zpevněných /nezpevněných ploch apod.

Návrh posuzované změny ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 2846/00 upravený po společném jednání bude oproti návrhu změny ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 2846/00 vyhodnocenému v dokumentaci VVURÚ představovat mírné posílení negativního vlivu změny ÚP SÚ hl. m. Prahy na flóru a faunu na předmětné lokalitě v souvislosti s rozšířením zastavitelných ploch OB-C na úkor nezastavitelných ploch zeleně OP/NL, které je předmětem úpravy návrhu změny ÚP SÚ hl. m. Prahy po společném jednání, jež bude

představovat redukci ploch zeleně v území, a to na lokální úrovni. Důležitým faktorem je i to, že konečná bilance ploch zeleně se bude odvíjet od konkrétních návrhů jednotlivých staveb v území, resp. jejich sadových úprav, které budou známy až v následujících fázích projektových příprav.

Uplatnění změny ÚP SÚ hl. m. Prahy bude z hlediska vlivu na kulturní a historické hodnoty a památkovou ochranu města představovat nulový vliv. Předmětná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy se nachází mimo území památkové rezervace hl. m. Prahy i její ochranné pásmo. V předmětném území změny ÚP SÚ hl. m. Prahy se nenacházejí žádné cennější kulturní či historické hodnoty.

Souhrnně lze předpokládat spíše pozitivní vliv posuzované změny ÚP SÚ hl. m. Prahy na ekonomický pilíř udržitelného rozvoje hl. m. Prahy.

Vzhledem k převažujícím pozitivním vlivům je možné konstatovat, že posuzovaná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy je z hlediska vlivů na sociální pilíř přínosná a nebude představovat významnější negativní vlivy.

Posuzovaná změna ÚP SÚ hl. m. Prahy je z hlediska vlivů na environmentální pilíř únosná a nebude představovat významné negativní vlivy na životní prostředí.

Změna ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 2846/00 v podobě upraveného návrhu po společném jednání přispěje k uspokojení potřeb současné generace, aniž by ohrožovala podmínky generací budoucích.

Hodnocená změna ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 2846/00 v podobě upraveného návrhu po společném jednání vytváří dostatečné předpoklady pro vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.

Z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území je předložená změna ÚP SÚ hl. m. Prahy Z 2846/00 v podobě upraveného návrhu po společném jednání za podmínek respektování navržených opatření pro předmětnou změnu ÚP SÚ hl. m. Prahy akceptovatelná.

#### **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 § 50 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon), 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 ke změně č. Z 2846/00 v rozsahu projednávaném ve společném jednání.

Zároveň je třeba zohlednit opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popř. kompenzaci nepříznivých vlivů koncepce na životní prostředí uvedená v kapitole A.8 VVURÚ s tím, že žádná z těchto opatření nejsou aplikovatelná nástroji územního plánování.

Posuzovaná změna je z hlediska vlivů na environmentální pilíř únosná a nebude představovat významné negativní vlivy 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**

Stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona, vydané odborem ochrany prostředí Magistrátu hlavního města 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 rozvojovou plochu čistě obytnou s kódem míry využití území C /OB-C/ na úkor stávající plochy orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / louky, pastviny v územní rezervě (OP/NL). V rámci vymezované zastavitelné plochy je umístována pevná zn. veřejné vybavení /VV/. Změna

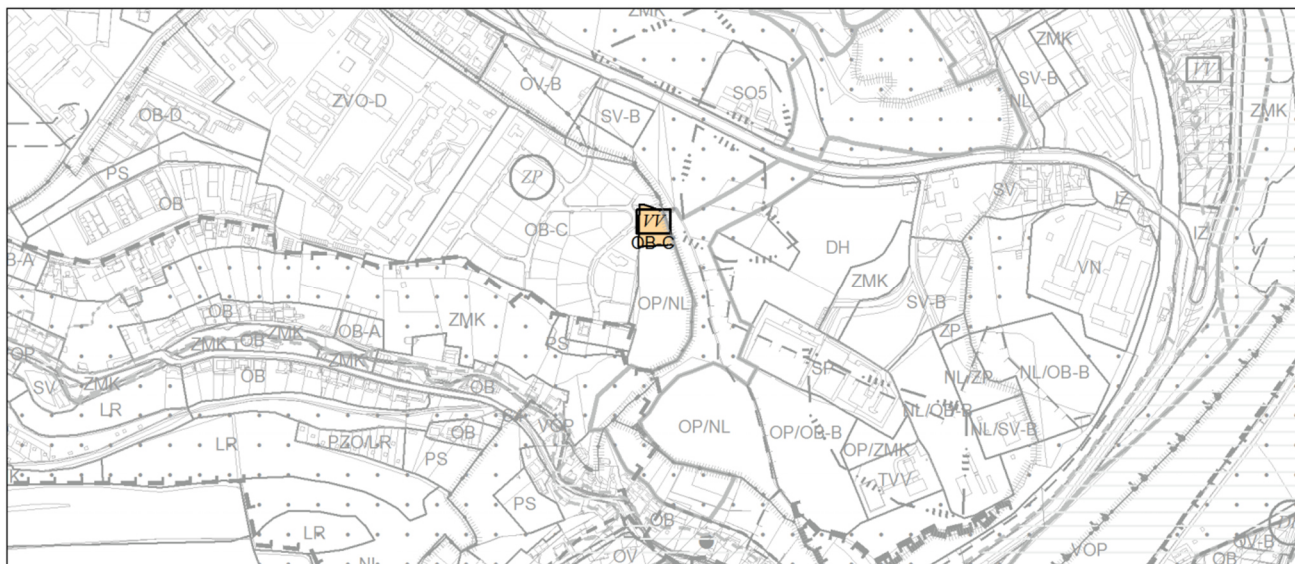


umožní výstavbu souboru obytných staveb a také občanského vybavení lokálního významu – např. mateřské školy.

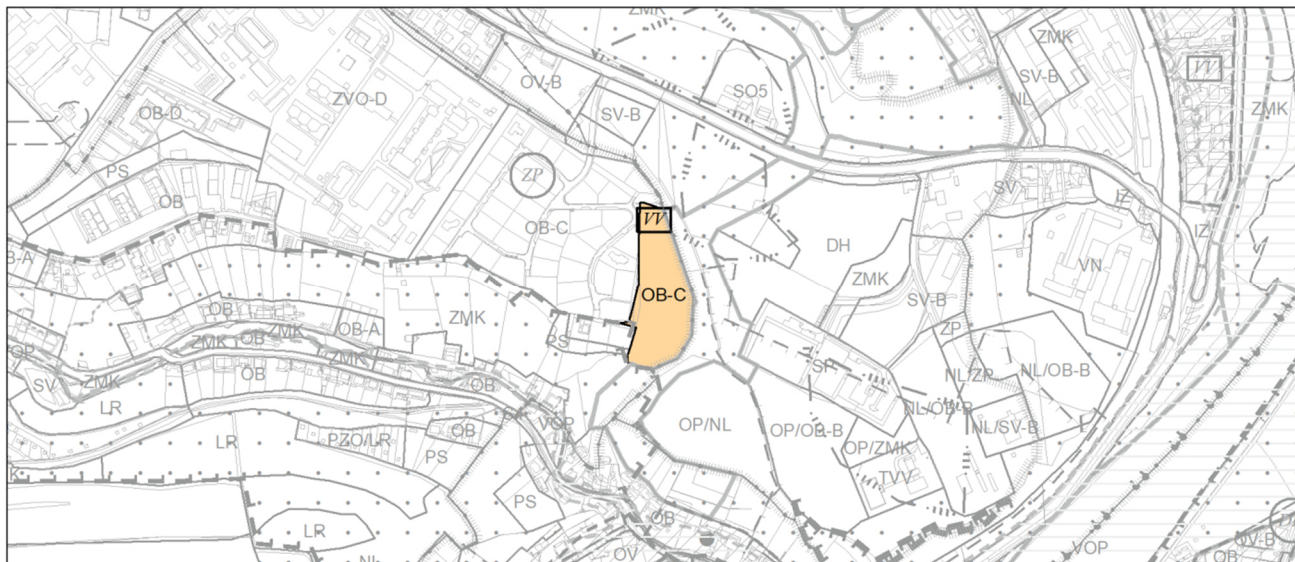
Pro vymezovanou zastavitelnou plochu se navrhuje kód míry využití území C, kterým je kontinuálně navázáno na stávající plochy se stejným způsobem a mírou využití území.

Plocha se způsobem využití veřejné vybavení /VV/ není vymezena plošně, protože by byla podměrečná.

Na základě pokynů k úpravě návrhu změny po společném jednání bylo řešené území rozšířeno na celou stávající plochu orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / louky, pastviny v územní rezervě (OP/NL). Upraveným návrhem změny tedy dochází k rozsáhlejšímu záboru zemědělského půdního fondu (ZPF), vymezení nových zastavitelných ploch a zásahu do tzv. zeleného klínu (viz kap. B.a), G. a M. tohoto odůvodnění).



Ilustrační výřez výkresu č. 04 Plán využití ploch návrhu pro společné jednání



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

Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území o 12 956 m<sup>2</sup>.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Vedení vodovodního řadu v místě změny ve výkresu ÚP SÚ hl. m. Prahy č. 9 neodpovídá stávajícímu stavu. Vodovodní řad byl v místě změny zrušen. Uvedení do souladu se stávajícím stavem není součástí této změny a z tohoto důvodu není řešeno. Stávající stav bude řešen separátně jako případná nová změna.

Změna nemění základní koncepci dopravní ani technické infrastruktury. Změna doplňuje lokální koncepci občanské vybavenosti o plochu veřejné vybavení /VV/ ve formě pevné zn. umístěné v rámci

plochy čistě obytné s kódem míry využití území C /OB-C/. Změna nemění koncepci veřejných prostranství.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES) ani celoměstský systém zeleně (CSZ).

#### Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:

OB-C	12 956 m <sup>2</sup>
Celková výměra měněných ploch	12 956 m <sup>2</sup>

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

Rozsah nově vymezovaných zastavitelných ploch vychází z požadavků schváleného zadání. Zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na stávající plochy se stejným způsobem a mírou využití území. Návrh umožňuje rozvoj bývalé samostatné obce Lysolaje. Změna je v souladu s urbanistickou studií Nový Sedlec, kterou zpracovává Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy dle usnesení Rady hl. m. Prahy č. 567 ze dne 30. 3. 2020, a která prověřuje řešení celého území Nového Sedlce v širších souvislostech.

Konkrétně je navrhovaná nová zastavitelná plocha čistě obytná s kódem míry využití území C /OB-C/ na úkor stávající nezastavitelné plochy orná půda, plochy pro pěstování zeleniny / louky, pastviny v územní rezervě (OP/NL) v rozsahu 12 956 m<sup>2</sup>. V rámci vymezované zastavitelné plochy je umístěna pevná značka veřejné vybavení /VV/.

Navrhovaný obytný způsob využití v celopražském měřítku vykazuje deficit a je po něm velká celospolečenská poptávka. Nárůst nových zastavitelných ploch v navrhovaném rozsahu lze považovat za odůvodnitelný. Změna vytváří dle § 18 odst. 1 stavebního zákona předpoklad pro výstavbu lokálního charakteru v souladu s principy udržitelného rozvoje území. V lokalitě existují dohody o území mezi MČ a vlastníky dotčených pozemků.

Vymezení nových zastavitelných ploch je také v souladu s PÚR ČR, která hl. m. Prahu vymezuje jako součást rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, tedy oblast s největší koncentrací obyvatel v ČR, a s tím související poptávkou po nových zastavitelných plochách.

Část nově vymezovaných zastavitelných ploch slouží pro umožnění realizace občanské vybavenosti (např. mateřské školy), která je druhem veřejné infrastruktury zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu dle § 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona.

### **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**

Předpokládaný rozsah řešeného území ze schváleného zadání je v návrhu změny pro veřejné projednání respektován. Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny dle vyhodnocení společného jednání a pokynu pořizovatele k úpravě návrhu.

### **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 změny 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 společného jednání dle § 51 odst. 3 stavebního zákona bude doplněno.

**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 (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, ve znění pozdějších předpisů, 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 a je porovnáváno s platným ÚP SÚ hl. m. Prahy.

Změna předpokládá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF), druhu pozemku orná půda, třídy ochrany I. a II., o celkové ploše 12 538 m<sup>2</sup> pro rozvojovou plochu čistě obytnou s kódem míry využití území C /OB-C/.

Plocha změny neslouží k zemědělské prvovýrobě a ani nesousedí se zemědělsky obhospodařovanými pozemky. Změnou nebude narušena organizace ZPF. Pozemky změny sousedí se zastavěnými (naplněnými) plochami a jsou součástí zastavěného území. V sídle nejsou využitelné jiné volné zastavitelné pozemky, zejm. z hlediska majetkoprávního. Změna je součástí řešeného území urbanistické studie Nový Sedlec. Změna je v souladu se zmíněnou urbanistickou studií, kterou zpracovává Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy dle usnesení Rady hl. m. Prahy č. 567 ze dne 30. 3. 2020, a která prověřuje řešení celého území Nového Sedlce v širších souvislostech (viz také kap. B. b) textové části odůvodnění). Návrh změny umožňuje rozvoj bývalé samostatné obce Lysolaje. Zábor ZPF je zdůvodnitelný upřednostňováním volných a nevyužitých ploch v zastavěném území před zastavováním obdělávané kvalitní půdy ve volné krajině v okrajových částech města.

Převažující veřejný zájem záboru ZPF před jeho ochranou je prokázán veřejným zájmem rozvoje sídla, ve kterém nejsou k dispozici volné zastavitelné pozemky pro její další přiměřený rozvoj. V rámci návrhu změny, resp. případné konzumace pozemků zahrnutých do řešeného území změny, dojde ve veřejném zájmu k výstavbě mateřské školy.

V průběhu posuzování změny procesem VVURÚ byl identifikován požadavek na prověření kvality půdy v ploše změny v souvislosti s pochybností o deklarované kvalitě TO I. a II, viz. kap. C této textové části odůvodnění.

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

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) <sup>(1)</sup>					Odhad výměry záboru, na kterém bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci odvodnění <sup>(2)</sup>	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody <sup>(2)</sup>	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) <sup>(2)</sup>
			I.	II.	III.	IV.	V.				
2846	OB-C	1,2538	0,0670	1,1868				NE	NE	NE	
Σ <sup>(4)</sup>		1,2538	0,0670	1,1868			0,6269	NE	NE	NE	

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

