

## TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### **A. Postup při pořízení změny**

Změna je pořizována v rámci celoměstsky významných změn vlny IV Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, jejichž pořízení bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 18/10 ze dne 21.6.2012. Další kroky při pořizování změny tedy probíhaly společně s ostatními změnami vlny IV. 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 stavebního zákona. Kompletní dokumentace návrhu zadání změny byla vystavena k veřejnému nahlédnutí od 12.11.2012 do 27.12.2012 včetně, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Ve stanovené lhůtě dle stavebního zákona, do 27.12.2012 včetně, mohl každý uplatnit své připomínky. Zadání změny bylo schváleno v rámci celoměstsky významných změn vlny IV Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy Usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 31/31 ze dne 19.9.2013.

Návrh změny byl při společném jednání vystaven (oznámeno veřejnou vyhláškou) k nahlédnutí od 2.6.2015 do 17.7.2015 včetně, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup. O společném jednání, konaném dne 17.6.2015, byly dotčené orgány, městské části, sousední obce, Krajský úřad Středočeského kraje a Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vyrozuměny jednotlivě. V průběhu tohoto projednání nebyly uplatněny požadavky a připomínky, které by vedly k úpravě návrhu změny.

O veřejném projednání, konaném dne 12.12.2016, byly dotčené orgány, městské části, sousední obce, Krajský úřad Středočeského kraje a Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vyrozuměny jednotlivě. V rámci veřejného projednání byl návrh změny vystaven (oznámeno veřejnou vyhláškou) k nahlédnutí od 7.11.2016 do 19.12.2016 včetně, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Z veřejného projednání nevzešly žádné požadavky, které by vedly 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, ve znění Aktualizace č.1, ani s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy (ZÚR). Řešené území změny se dle ZÚR nachází ve Významné ploše zeleně. Dle ZÚR je nutné ve vnějším pásmu respektovat původní venkovský charakter s tradičním obrazem sídel v krajině včetně krajinných a stavebních dominant. Návrh změny tento princip dodržuje.

#### **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. Navržený kód míry využití území zajistí soulad s charakterem území a zachování struktury zástavby typické pro danou lokalitu.

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

Změna Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy je provedena v souladu s požadavky stavebního zákona s uplatněním § 188 odst. 3. Změna 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:**

Ve fázi společného jednání nebyly dotčenými orgány uplatněny žádné požadavky, týkající se problematiky územního plánu a jeho změny, které by vedly k úpravě návrhu změny.

Ve fázi veřejného projednání nebyly dotčenými orgány uplatněny žádné požadavky, týkající se problematiky územního plánu a jeho změny, které by vedly k úpravě návrhu změny.

**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 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 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.

Návrh změny byl zpracován dle podkladové studie pro změnu územního plánu nazvanou „Usedlost Šatovka“. V rámci zadání byla v návrhu změny zohledněna funkční plocha PS v severozápadní části řešeného území. Umístění a rozsah plochy PS v zásadě odpovídá řešením jednotlivých architektonických návrhů zmíněných studií.

Lokalita je urbanisticky založena při ulici v Šáreckém údolí s otevřenou stavební čarou a pravidelným rozmístěním nízkopodlažní otevřené izolované zástavby. V tomto ohledu lze akceptovat doplnění objekty v kontextu místa a pevném respektování struktury zástavby.

Změna navrhuje plochu VV z důvodu umístění areálu domova pro seniory.

Pro navrhovanou plochu VV se určuje kód míry využití území C, který umožňuje nízkopodlažní rozvolněnou zástavbu domů s výškou dle ÚAP do 12 m. Lokalita se nachází v současně zastavěném, nezastavitelném a zastavitelném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území na úkor nezastavitelného území v rozsahu 6 337 m<sup>2</sup>.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.

Změna nezasahuje celoměstský systém zeleně ani územní systém ekologické stability. Změna se nachází v přírodním parku Šárka – Lysolaje a v ochranném pásmu přírodní památky Dolní Šárka. Jde však o dostavbu stávajícího sídla, která respektuje dosavadní urbanistický vývoj údolí a navíc pouze o korekci vymezení již dnes zastavitelného území.

Změna vyvolává zábor ZPF uvnitř zastavěného území.

Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:  
VV 8 603 m<sup>2</sup>

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

Změna požaduje výstavbu komplexu veřejného vybavení, zejména bydlení pro seniory na úkor stávající plochy sady, zahrady a vinice. Představuje nárůst funkce veřejného vybavení v rozsahu 6 337 m<sup>2</sup> na úkor nezastavitelných ploch. Ve vnějším pásmu města změna navrhuje nárůst o 0,63 ha, což představuje nárůst daného typu ploch v MČ Praha 6 o 25,3 %.

V MČ Praha 6 je nenaplněnost rozvojových ploch vymezených územním plánem pro veřejné vybavení 67,2 % (9,8 ha), rozloha ploch pro veřejné vybavení zde ve vnějším pásmu od roku 2000 klesla o 0,14 ha, tj. 5,2%.

Návrh nového zastavitelného území je odůvodnitelný vzhledem k umístění komplexu v přírodní lokalitě. Dům pro seniory ve své studii prokazuje vhodnost začlenění do struktury zástavby a koresponduje s rekreačním charakterem Tiché Šárky.

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

Je doplněno na základě projednání a vypořádáno v tabulkách v příloze č.7 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**

Zadání změny bylo splněno. Změna je navržena v rozsahu schváleném v zadání. V rámci zadání byla v návrhu změny zohledněna funkční plocha PS v severozápadní části řešeného území.

### **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 doplněn.

- 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.

**M. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

Změna vyvolá zábor ZPF uvnitř zastavěného území z ploch pro PS pro sady, zahrady, vinice na plochu VV-C v nezastavitelném území, z ploch pro OB na plochu VV-C v zastavitelném území. Změna se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa.

Zábor ZPF pro	BPEJ	Třída ochrany	Výměra (ha)
ze záboru pro PS na zábor pro VV- C	2.40.89	V.	0,1
ze záboru pro PS na zábor pro VV- C	2.26.11	III.	0,4
ze záboru pro OB na zábor pro VV-C	2.26.12	III.	0,1