

## 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. 18/22 ze dne 16. 6. 2016.

Návrh změny byl při společném jednání vystaven (oznámeno veřejnou vyhláškou) k nahlédnutí od 4.1.2017 do 20.2.2017 včetně, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup. O společném jednání, konaném dne 19.1.2017, 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.

Veřejné projednání proběhlo dle stavebního zákona. V rámci veřejného projednání byl návrh změny vystaven k nahlédnutí od 28. 5. 2019 do 4. 7. 2019.

V rámci veřejného projednání byla doručena námitka, která vedla k úpravě návrhu změny.

Kód míry využití ploch byl na základě podané námítky v rámci veřejného projednání a souhlasu koncepčního pracoviště (Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy) snížen na kód A. V celém řešeném území je navržena plocha s rozdílným způsobem využití OB-A.

### 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, ani s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, v platném znění (ZÚR).

#### **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. Míra využití území s kódem MVÚ „B“ v navržené ploše /OB/ bude odpovídat charakteru území a struktuře okolní stávající zástavby.

#### **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 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:**

Změna je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Dotčený orgán (Magistrát hlavního města Prahy – odbor ochrany prostředí) ve svém stanovisku vyslovil z hlediska ochrany přírody a krajiny podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, nesouhlas s návrhem změny. Při dohodovacím jednání byl dotčeným orgánem přijat závěr, že k návrhu změny nemá připomínky, a to z toho důvodu, že návrh změny je zpracován dle schváleného zadání, které bylo s dotčeným orgánem na úseku ochrany přírody a krajiny dohodnuto. V rámci projednání zadání změny totiž tento dotčený orgán uplatnil požadavek, aby řešené území změny bylo zmenšeno tak, že zůstane zachován ÚSES a bude dotčena pouze plocha PS (sady, zahrady a vinice). Zadání, upravené dle tohoto požadavku dotčeného orgánu, bylo schváleno usnesením Zastupitelstva HMP č. 18/22 ze dne 16.6.2016.

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**

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.

Změna navrhovala plochu čistě obytnou /OB-B/ na úkor stávající plochy sady, zahrady a vinice /PS/ z důvodu výstavby rodinného domu. Navrhovaný kód B by umožnil výstavbu rodinného domu, který neodpovídá charakteru lokality.

S ohledem na tvar pozemku a přímou návaznost na sousední plochu /OB-A/ byl při projednání vznesen návrh snížit kód míry využití o jeden stupeň.

Změna tedy nově navrhuje plochu čistě obytnou /OB-A/ na úkor stávající plochy sady, zahrady a vinice /PS/. Navržený kód A umožní stavbu rodinného domu v souladu s charakterem okolního území.

Lokalita se nachází v zastavěném a nezastavitelném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území.

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

Změna redukuje celoměstský systém zeleně o 920 m<sup>2</sup>, nezasahuje územní systém ekologické stability. Celá plocha změny se nachází v přírodním parku Drahaň – Troja, převážná část změny představuje rozšíření zastavitelných ploch do ochranného pásma přírodní památky Havránka. Severozápadní hranice změny se též dostává do blízkosti evropsky významné lokality (EVL) Havránka a Salabka, avšak k zásahu do EVL nedochází.

Navrhované řešení změny nepředpokládá zábor ZPF v platném ÚP.

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

OB-A	920 m <sup>2</sup>
Celková výměra měněných ploch	920 m <sup>2</sup>

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

Změna požaduje výstavbu rodinného domu na úkor stávající nezastavitelné plochy sady, zahrady a vinice /PS/.

Představuje nárůst obytné funkce v rozsahu 920 m<sup>2</sup> na úkor nezastavitelných ploch.

Ve vnějším pásmu města změna navrhuje nárůst obytné funkce o 0,92 ha, což představuje nárůst daného typu ploch v MČ Praha - Troja o 0,52 %.

V MČ Praha - Troja je nenaplněnost rozvojových ploch vymezených územním plánem pro obytné funkce 30 % (2 ha), rozloha ploch pro obytné funkce zde ve vnějším pásmu od roku 2000 stoupla o 0,53 ha, tj. 3,08%.

Nárůst zastavitelných ploch je odůvodnitelný zanedbatelnou rozlohou navrhované změny v rámci celého města i městské části a přímou návazností na stávající zástavbu.

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

V rámci veřejného projednání byla doručena námitka, která vedla k úpravě návrhu změny.

Kód míry využití ploch byl na základě podané námítky v rámci veřejného projednání a souhlasu koncepčního pracoviště (Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy) snižen na kód A. V celém řešeném území je navržena plocha s rozdílným způsobem využití OB-A.

Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění a vypořádání připomínek jsou 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**

Zadání změny bylo splněno. Změna je navržena v rozsahu schváleném v zadání. Její návrh byl na základě výsledků projednání upraven na plochu /OB-A/.

## **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:**

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.

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

Změna nepředpokládá zábor ZPF, na území změny nejsou v KN evidovány pozemky ZPF.  
Změna se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa.