

## III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### A. Postup při pořízení změny územního plánu

Pořízení změny Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ hl. m. Prahy) zkráceným postupem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy (dále jen „ZHMP“) č. 16/10 ze dne 16. 4. 2020. Změna je pořizována v samostatném režimu.

### 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 hl. m. Prahy). Řešené území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází ve vnějším pásmu rozvoje osídlení, kde je třeba respektovat původní venkovský charakter s tradičním obrazem sídel v krajině včetně krajinných a stavebních dominant. Návrh změny tento princip významným způsobem nenarušuje.

#### 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 není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona.

#### c) s požadavky zákona 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 vyhláškou 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:

Bude doplněno na základě projednání 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 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 s kódem míry využití území C /OB-C/, plochy všeobecně obytné s kódem míry využití území E /OV-E/, plochu všeobecně smíšenou s kódem míry využití území F /SV-F/, veřejné vybavení /VV/, urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství /DU/, parky historické zahrady a hřbitovy /ZP/, zeleň městská a krajinná /ZMK/ a ostatní dopravně významné komunikace /S4/ na úkor stávajících ploch - plochy všeobecně obytné s kódem míry využití území C /OV-C/, plochy všeobecně smíšené s kódem míry využití území B /SV-B/ a ploch zeleň městská a krajinná /ZMK/, parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/ a ostatní dopravně významné komunikace /S4/.

Změna umožní využití řešeného území pro záměr navrhovatele, jímž je výstavba čtvrtového centra Na Hutích dle zaevidované ÚS Na Hutích, Praha – Kyje, zpracovatel: Architektonický ateliér KAAMA s.r.o., schválenou dne 18. 7. 2019.

Změna navyšuje kapacity území kolem budoucího čtvrtového centra lokality Hutě (/OV-E/, /SV-F/) a také navrhuje plochu /DU/ pro jeho hlavní veřejné prostranství. Zároveň rozšiřuje zastavitelné území východním směrem podél Jamské ulice (plocha se způsobem využití /OB-C/). Změna doplňuje místní občanskou vybavenost tím, že navrhuje plochu /VV/ v lokalitě, kde je v rámci výše zmíněné studie zamýšlena stavba mateřské školy.

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

Změna nemění koncepci technické infrastruktury. Po jižní hranici řešeného území vede optický kabel, který zasahuje významnějším způsobem na pozemek parc. č. 2578/1, k. ú. Kyje, kde je změnou navrhováno využití pro obytnou zástavbu /OB-C/ a veřejný park /ZP/.

Změna nemění základní koncepci dopravní infrastruktury, v souvislosti s aktualizovaným pohledem na uspořádání území mírně upravuje trasu ostatní dopravně významné komunikace /S4/.

Změna se nachází v zóně havarijního plánování objektu, který dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií, spadá do skupiny B. Vzhledem k množství a druhům skladovaných nebezpečných látek, je tento objekt potenciálním zdrojem závažné havárie.

Změna nemění územní systém ekologické stability ani celoměstský systém zeleně.

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

**Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití:**

OB-C	10 140 m <sup>2</sup>
OV-E	28 762 m <sup>2</sup>
SV-F	12 395 m <sup>2</sup>
VV	3 546 m <sup>2</sup>
DU	2 806 m <sup>2</sup>
ZP	5 242 m <sup>2</sup>
ZMK	1 715 m <sup>2</sup>
S4	820 m <sup>2</sup>
Celková výměra měněných ploch	65 426 m <sup>2</sup>

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

Změna navrhuje novou zastavitelnou plochu /OB-C/ na úkor nezastavitelných ploch /ZMK/ a /ZP/ v rozsahu 10 140 m<sup>2</sup>, plochu /OV-E/ na úkor plochy /ZMK/ v rozsahu 7 573 m<sup>2</sup>, plochu /SV-F/ na úkor plochy /ZMK/ v rozsahu 2 261 m<sup>2</sup> a plochu /S4/ na úkor plochy /ZMK/ v rozsahu 772 m<sup>2</sup>. Naopak navrhuje novou nezastavitelnou plochu /DU/ na úkor zastavitelné plochy /SV-B/ v rozsahu 2 115 m<sup>2</sup> a plochu /ZMK/ na úkor ploch /OB/ a /S4/ v rozsahu 1 715 m<sup>2</sup>. Výsledný nárůst nových zastavitelných ploch je tedy 16 916 m<sup>2</sup> a je odůvodnitelný aktualizovaným pohledem na organizaci využití území, zvýšenou poptávkou po bydlení a přímou návazností na stávající obytnou zástavbu /OB/.

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

Bude doplněno na základě projednání a vypořádáno v tabulkách v příloze 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**

V souladu se schváleným návrhem na pořízení změny bylo dle dodané zaevidované podkladové studie zpřesněno rozložení ploch. Oproti schválenému návrhu na pořízení změny, avšak na základě podkladové studie, byla vymezena plocha /VV/ a rozšířena plocha /ZMK/. Plocha /ZMK/ byla rozšířena na pozemku parc. č. 2578/3 v k. ú. Kyje. Plocha /VV/ byla navržena na úkor plochy /OB-C/, která se nachází jižně od ulice Sicherova, v místě, kde studie hovoří o stavbě mateřské školy, avšak nevymezuje ji zde plochou /VV/.

**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. V případě nutnosti pořízení nového návrhu změny na základě výsledků projednání 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, 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 ZPF druhu pozemku orná půda, třídy ochrany III. o celkové velikosti 7 863 m<sup>2</sup>. Zábor ZPF je odůvodnitelný přeskupením zastavitelných pozemků, na kterých byl zábor ZPF již vyhodnocen.

Podrobné zdůvodnění přijatého řešení je uvedeno v kapitolách F a G.

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 závlah <sup>(2)</sup>	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.					
3431	DU	0,3578			0,3578			0	NE	NE	NE	NE
	OV	0,2535			0,2535			0,0632	NE	NE	NE	NE
	S4	0,0048			0,0048			0	NE	NE	NE	NE
	SV	0,1702			0,1702			0,044	NE	NE	NE	NE
Σ <sup>(4)</sup>		0,7863			0,7863			0,1072				

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

## 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 dobře 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 koordinační výkres)

05 – Doprava

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

Samostatný 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).