

## III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

O schválení pořízení změny Z 3275/17 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 v rámci vlny 17 usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy (dále také „ZHMP“) č. 39/110 ze dne 6. 9. 2018.

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 3275/17 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 na hranici oblasti rozvoje osídlení ve vnějším pásmu Prahy, kde je nutné respektovat původní venkovský charakter s tradičním obrazem sídel v krajině včetně krajinných a stavebních dominant. Návrh změny tento princip dodržuje. Změna je dle ZÚR hl. m. Prahy součástí zemědělského typu krajiny mimo hranice kompaktního města.

Předmětné území změny Z 3275/17 se také nachází v oblasti zasažené provozem Letiště Václava Havla Praha (Ruzyně) – SL/1, navrhovaný způsob využití i prostorové podmínky budou respektovat provoz letiště.

Význam a funkce hl. m. Prahy z hlediska širších vztahů se vzhledem k obsahu pořizované změny Z 3275/17 ÚP SÚ hl. m. Prahy nemění.

## 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.

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

Změna Z 3275/17 ÚP SÚ hl. m. Prahy je provedena v souladu s požadavky stavebního zákona s uplatněním § 188 odst. 1 a 3, 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 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:

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 /OB/ na úkor stávající plochy oddechu – zařízení turistického ruchu /SO4/. Změna umožní využití řešeného území pro nové bydlení.

Lokalita se nachází v zastavěném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území na úkor nezastavitelného. Navrhovaná zastavitelná plocha, resp. její jižní hranice, plynule navazuje na území se stejným způsobem využití čistě obytným /OB/. Předmětné území v současné době slouží jako autokemp. Rozšířením zastavitelných ploch čistě obytných /OB/ nedojde k narušení stávající urbanistické struktury lokality. Pro nově vymezované plochy nebyl stanoven kód míry využití území, předmětné území tedy plynule naváže na stávající zástavbu v souladu s jejím charakterem.

Změna nemění základní koncepci dopravní ani technické infrastruktury.

Změnou dojde k redukcí ploch sloužících k rekreaci obyvatel. Koncepce veřejných prostranství je nezměněna.

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

Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:

OB	3 018 m <sup>2</sup>
Celková výměra měněných ploch	3 018 m <sup>2</sup>

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

Nárůst zastavitelných ploch je odůvodnitelný ve smyslu § 55 odst. 4 stavebního zákona. Dotčené území přímo navazuje na stávající zastavitelné plochy. Navrhovaný rozvoj je trvale udržitelný, uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Rozšíření zastavitelných ploch je vymezeno v souladu s potenciálem rozvoje území a mírou využití okolního zastavěného území. Vzhledem k tomu, že navrhovaný obytný způsob využití v celopražském měřítku vykazuje výrazné deficity a je po něm velká celospolečenská poptávka, lze nárůst zastavitelných ploch v navrhovaném rozsahu akceptovat.

K 1. 1. 2018 bylo na území MČ Praha – Dolní Chabry platným ÚP SÚ hl. m. Prahy vymezeno 54,3 ha ploch s obytným způsobem využití. Z toho bylo k téže datu

nenaplněno 21,5 ha, což představuje 39,7 % z celkové výměry zastavitelných ploch s obytnou funkcí.

Změnou jsou navrhovány nové zastavitelné plochy čistě obytné /OB/ na úkor nezastavitelných ploch oddechu – zařízení turistického ruchu /SO4/ v rozsahu 0,3 ha, což představuje nárůst o 0,6 % oproti v současnosti vymezeným plochám se stejnou funkcí. V současné době je předmětné území využíváno jako autokemp.

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

Bude doplněno na základě projednání, vypořádáno či rozhodnuto 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**

Změna byla navržena v souladu s požadavky příslušného rozhodnutí ZHMP o pořízení změny zkráceným postupem. Území změny bylo rozšířeno o zbytkovou plochu jihovýchodně od území schváleného v návrhu na pořízení změny.

## **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.

### **c) s pokyny k úpravě návrhu změny územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona:**

V případě nesouhlasu ZHMP 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 zemědělského půdního fondu (ZPF) druhu pozemku zahrada, třídy ochrany III. o celkové výměře 2665 m<sup>2</sup> pro zastavitelnou plochu čistě obytnou /OB/.

Zábor pro	Druh pozemku	Třída ochrany	Výměra (ha)
OB	zahrada	III.	0,2665

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

**IV. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Grafická část odpovídá metodice platného Územního plánu sídelního územního 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
- 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:**

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).