

## III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### A. Postup při pořízení změny územního plánu

O schválení pořízení změny Z 3277/17 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. 39/111 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 3277/17 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.

Řešené území změny se dle ZÚR hl. m. Prahy nachází v oblasti kompaktního města, kde je v souladu se stanovenou urbanistickou koncepcí potřeba respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. Návrh změny tento princip dodržuje. Byl prověřen způsob využití kompaktního města. Vymezený rozsah kompaktního města je respektován. Změna je dle ZÚR hl. m. Prahy součástí urbanizovaného typu krajiny, kde by se měl odehrávat rozvoj hl. m. Prahy.

Význam a funkce hl. m. Prahy z hlediska širších vztahů se vzhledem k obsahu pořizované změny Z 3277/17 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 není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými v § 18 a § 19 stavebního zákona. Rizikem schválení změny je zhoršení prostupnosti území a omezení přístupu do veřejného prostranství oblasti Proseckých skal.

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

Změna Z 3277/17 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 všeobecně obytnou /OV/ na úkor stávající plochy zeleně městské a krajinné /ZMK/. Změna umožní v souladu se schváleným návrhem na pořízení změny využití řešeného území pro umístění stavby pro bydlení.

Pro vymezované zastavitelné plochy nebyl stanoven kód míry využití území, a proto bude území možné využít pouze k dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury.

Lokalita se nachází v zastavěném území. Změnou dojde k rozšíření zastavitelného území na úkor nezastavitelného o 260 m<sup>2</sup>.

Změna nemění základní koncepci dopravní ani technické infrastruktury.

Změna nemění základní koncepci občanského vybavení.

Předmětná lokalita změny slouží jako jeden z přístupů do oblasti Proseckých skal, které jsou přírodní památkou a důležitým rekreačním zázemím místních obyvatel.

Návrh změny umožňuje tuto lokalitu zastavět (např. rodinným domem). Prostupnost územím bude třeba zachovat v navazujících správních řízeních.

Návrh na pořízení změny byl schválen bez požadavku na podmíněnost staveb.

Změna nemění závaznou část územního systému ekologické stability (ÚSES). Interakční prvky (IP) ÚSES jsou pouze informativní, je navržena malá korekce hranice IP I5/328 podle provedené změny příslušné plochy s rozdílným způsobem využití. Změnou dojde k redukci celoměstského systému zeleně (CSZ).

Změna se netýká dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich funkčního využití:

OV	260 m <sup>2</sup>
Celková výměra měněných ploch	260 m <sup>2</sup>

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

K 1. 1. 2018 bylo na území MČ Praha 9 platným ÚP SÚ hl. m. Prahy vymezeno 34,8 ha ploch s obytným způsobem využití. Z toho bylo k téže datu nenaplněno 9,4 ha, což představuje rezervu 27,0 % z celkové výměry zastavitelných ploch s obytnou funkcí.

Změnou dochází k vymezení nových zastavitelných ploch. Změna se nachází v zastavěném území. Jsou navrhovány nové zastavitelné plochy všeobecné

obytné /OV/ na úkor nezastavitelných ploch zeleně městské a krajinné /ZMK/ v rozsahu 260 m<sup>2</sup>.

Nárůst zastavitelných ploch je odůvodnitelný ve smyslu § 55 odst. 4 stavebního zákona. Dotčené území přímo navazuje na stávající zastavitelné plochy. Změna umožní umístit v řešeném území stavbu pro bydlení. Rozšíření zastavitelných ploch je vymezeno v souladu s potenciálem rozvoje území a mírou využití okolního zastavěného území.

Navrhovaný obytný způsob využití v celopražském měřítku vykazuje výrazné deficity a je po něm velká celospolečenská poptávka, také proto lze nárůst zastavitelných ploch v navrhovaném rozsahu považovat za akceptovatelný. Nárůst zastavitelných ploch je marginální, zanedbatelný. V navazujících řízeních bude potřeba zachovat stávající prostupnost územím.

## **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**

Požadavky na změnu vyplývající ze schváleného návrhu na pořízení změny byly naplněny, zastavitelné území bylo rozšířeno.

## **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 trvalý travní porost, třídy ochrany IV. o velikosti 230 m<sup>2</sup> pro zastavitelnou plochu všeobecně obytnou /OV/.

Zábor pro	Druh pozemku	Třída ochrany	Výměra (ha)
OV	trvalý travní porost	IV.	0,023

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 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 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
- 19 – Územní systém ekologické stability
- 20 – Vyhodnocení záboru 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 učených k plnění funkce lesa (PUPFL).