

## III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny 28 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále také „ÚP SÚ hl. m. Prahy“), jejíž pořízení zkráceným způsobem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 18/50 ze dne 2. 7. 2020.

### 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 3528/28 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 nutné respektovat diferencované urbanistické a stavební hodnoty jednotlivých městských částí. Návrh změny tento princip dodržuje, a také není rozporný s prioritami a zásadami územního plánování stanovenými v ZÚR hl. m. Prahy. V souladu se ZÚR hl. m. Prahy je návrhem změny upřednostňován rozvoj uvnitř města oproti rozvoji ve volné krajině, nejsou vymezovány nové zastavitelné plochy. Řešené území se nachází na okraji nadmístní rozvojové oblasti R/3 Západní město. Návrh změny konkretizuje relevantní úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci za účelem stanoveného požadavku na využití této oblasti jako plnohodnotné obytné čtvrti včetně občanské vybavenosti místního i nadmístního významu a potřebných pracovních příležitostí.

#### 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 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 stavebním zákonem 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 nebylo vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracováno, jelikož 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 nebylo vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracováno, jelikož 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 návrhu na pořízení změny zpracován invariantně.

Změna navrhuje transformační plochu všeobecně obytnou s kódem míry využití území F /OV-F/ na úkor stávající plochy zvláštní komplexy občanského vybavení – obchodní s kódem míry využití území E /ZOB-E/. Změna umožní využití řešeného území pro záměr žadatele, jímž je realizace převážně obytné zástavby, navazující na rozvíjející se oblast v okolí metra Stodůlky, s využitím přirozeného potenciálu území. Stanovený kód míry využití území odpovídá obvyklé hodnotě v rozvíjející se oblasti Západního města (tj. jižně od řešeného území) a umožňuje rozšíření nabídky bytové zástavby úměrného měřítka a kapacit.

Lokalita se nachází v nezastavěném a v zastavitelném území. Změnou nedojde k rozšíření zastavitelného území.

Změna nemění základní koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. Po východní a jižní straně vymezeného území je veden příváděcí vodovodní řad DN 600 z VDJ Kopanina, zásobující pitnou vodou Beroun a část Středočeského kraje. Příváděcí řad je nutno respektovat, včetně jeho ochranného pásma.

Změna navrhuje vyjmutí řešeného území ze závazného regulativu podmíněnosti staveb č. 3 Další výstavba v katastrálním území Stodůlky, Třebonice. Mírná lokální redukce plochy podmíněnosti staveb umožní realizovat ucelený záměr nové zástavby v území. Redukce plochy se týká lokality, která má bezprostřední vazbu na již zprovozněný úsek komunikace („větev V71 část“) zajišťující dopravní propojení lokality k Jeremiášově ulici. Indukovaná doprava na ploše změnou vyňaté z podmíněnosti staveb zásadním způsobem nezmění současnou provozní situaci ve spádovém území. Dopravní vztahy území změny ve směru do/z centrální oblasti hlavního města i velké části ostatního území hlavního města se budou realizovat prostřednictvím východního úseku komunikace V71 směrem k Jeremiášově ulici a dále s návazností na MÚK Rozvadovská spojka – Jeremiášova.

Změna nemění základní koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství. Redukcí ploch zvláštní komplexy občanského vybavení – obchodní s kódem míry využití území E /ZOB-E/ dochází k úbytku ploch pro občanskou vybavenost lokálního významu ve prospěch všeobecných ploch pro bydlení.

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

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití (m<sup>2</sup>):

OV-F	23 613
Celková výměra měněných ploch	23 613

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

Změna nenavrhuje nárůst zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných.

- 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, významně 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**  
Oproti schválenému návrhu na pořízení změny bylo mírně upraveno řešené území. Východní hranice je koordinována s řešeným územím změny Z 3376/19 tak, aby na sebe obě dvě změny přesně navazovaly. Západní hranice oproti požadavkům z podnětu přesně kopíruje stávající rozhraní ploch s rozdílným způsobem využití území a rozšiřuje řešené území o nelogickou zbytkovou plochu na severozápadě.
- 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 nepředpokládá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF) a netýká pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPF).

## 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 (zároveň koordinační výkres)

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:

Není zpracován, změna nepředpokládá zábor zemědělského půdního fondu (ZPF), netýká se pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).