

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. 18/49 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 3530/28 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 okrajové části oblasti stávajícího celoměstského centra (SC). Navrhovaný způsob využití území a prostorové regulativy odpovídají poloze změny ve městě a specifickým podmínkám zmíněné oblasti. Návrh není rozporný s prioritami a zásadami územního plánování stanovenými v ZÚR hl. m. Prahy. Předmětné území změny je součástí plochy veřejně prospěšného opatření A/1 – Památková rezervace v hlavním městě Praze.

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 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 stabilizovanou plochu čistě obytnou /OB/ a rozvojovou plochu zvláštní komplexu občanského vybavení – ostatní s kódem míry využití území C /ZVO-C/ na úkor stávající plochy zeleň městská a krajinná /ZMK/. Změna umožní v předmětném území realizovat záměr žadatele o změnu v podobě výstavby nového objektu sloužícímu Provincii kapucínů v ČR. Řešené území změny bylo rozšířeno o pozemek parc. č. 331/5, který byl přiřazen ke stávající stabilizované ploše čistě obytné /OB/. Jedná se zahradu objektu umístěném na pozemku parc. č. 333. Zmíněné pozemky spolu vlastnický a prostorově souvisí. K úpravě bylo přistoupeno z metodických důvodů, protože jinak by návrhem změny vznikla plocha nezobrazitelná v měřítku územního plánu.

Pro rozvojovou plochu stanovená míra využití území C umožňuje rozvoj lokality odpovídající měřítku okolní zástavby a představám o kapacitě případného záměru žadatele o změnu.

Řešené území změny se nachází v pohledově exponovaném území – horizontu historického jádra. Návrhem změny je umožňováno zastavět tuto součást historicky utvářených zahrad na západní hraně Nového Světa, a proto bude třeba v případných navazujících řízeních o umístění konkrétního záměru přistupovat k lokalitě s mimořádnou pozorností.

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

Změna nemění základní koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury. S ohledem na charakter stávající uliční sítě bude třeba na území změny minimalizovat nároky případné zde umístěné nové zástavby na individuální automobilovou dopravu (IAD).

Změna nemění základní koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství. Vymezením rozvojové plochy zvláštní komplexu občanského vybavení – ostatní s kódem míry využití území C /ZVO-C/ dojde k rozšíření nabídky ploch pro občanskou vybavenost lokálního významu na úkor ploch zeleně.

Změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES) ani celoměstský systém zeleně (CSZ). V navazujících řízeních bude třeba z hlediska krajinářského minimalizovat nové zastavěné a zpevněné plochy případného záměru v řešeném území změny.

Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle jejich způsobu využití (m²):

OB	97
ZVO-C	2 285
Celková výměra měněných ploch	2 382

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

Změna navrhuje nárůst zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných v rozsahu 2 382 m² v lokalitě historického centra Prahy, kde je zpravidla malá nabídka nevyužitých rozvojových ploch vhodných k realizaci záměru žadatele o změnu. Vymezovány jsou především plochy umožňující rozšířit nabídku občanské vybavenosti, která je druhem veřejné infrastruktury. V kontextu hl. m. Prahy lze navrhovaný nárůst zastavitelných ploch považovat za zanedbatelný a v prostorové návaznosti na stávající vyčerpané zastavěné okolní plochy. Návrhem změny je upřednostňován rozvoj uvnitř města oproti rozvoji v dosud nezastavěném území. Změna vytváří dle § 18 odst. 1 stavebního zákona předpoklad pro výstavbu lokálního charakteru v souladu s principy udržitelného rozvoje území.

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

Oproti schválenému návrhu na pořízení změny bylo rozšířeno řešené území změny o pozemek parc. č. 331/5, který byl přiřazen ke stávající stabilizované ploše čistě obytné /OB/. Jedná se zahradu ke stávajícímu objektu umístěném na pozemku parc. č. 333. K této úpravě bylo přistoupeno z metodických důvodů, protože jinak by návrhem změny vznikla plocha nezobrazitelná v měřítku územního plánu.

Návrhem změny byla také vymezena plocha rozvojová s kódem míry využití území namísto požadované plochy stabilizované bez kódu. Tato varianta je vhodnější, protože pro předmětné území stanovuje konkrétní regulaci pomocí koeficientů podlažních ploch (KPP) a zeleně (KZ) v souladu s textovou částí územního plánu, což je vzhledem umístění změny ve velmi hodnotném historickém území záhodno též s poukazem na skutečnost, že se jedná o mimořádnou pohledově exponovanou lokalitu v nejcennější části Památkové rezervace v hlavním městě Praze u lokality Nového Světa.

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 zemědělského půdního fondu (ZPF) druhu pozemku zahrada, třídy ochrany IV. o celkové možné velikosti 2 382 m² pro zastavitelnou plochu zvláštní komplexy občanského vybavení – ostatní s kódem míry využití území C /ZVO-C/.

Změna umožní v předmětném území realizovat záměr žadatele o změnu v podobě výstavby nového objektu sloužícímu Provincii kapucínů v ČR. Zábor ZPF je zdůvodnitelný tím, že pozemek nyní neslouží k zemědělské prvovýrobě, nachází se v zastavěném území a v neposlední řadě změnou dojde k rozšíření stávajícího Kláštera kapucínů. V rámci výstavby záměru žadatele nedojde k záboru celé plochy této výjimečné lokality, ale jen její části. Zpracovatel změny odhaduje max. možný faktický zábor ZPF na cca polovinu plochy řešeného území změny, zbytek bude navrácen, resp. nebude vyjmut ze ZPF.

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

Předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu (ZPF) 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) ⁽¹⁾					Odhad výměry záboru, na kterém bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah ⁽²⁾	Informace o existenci odvodnění ⁽²⁾	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody ⁽²⁾	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) ⁽²⁾
			I.	II.	III.	IV.	V.					
3530	ZVO	0,2382				0,2382		0,1191	NE	NE	NE	NE
Σ ⁽⁴⁾		0,2382				0,2382		0,1191				

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 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 koordináční výkres)

20 – Vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL

31 – Podrobné členění ploch zeleně

37 – Vymezení zastavitelného území

b) Koordináční výkres u změny územního plánu včetně vyznačení navrhovaných změn:

Samostatný koordináční 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).